



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

VÝVOJ REALITNÍHO TRHU V DANÉ LOKALITĚ

REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT IN A GIVEN LOCATION

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Nora Halabrinová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. EVA VÍTKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2018



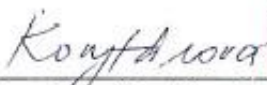
## VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

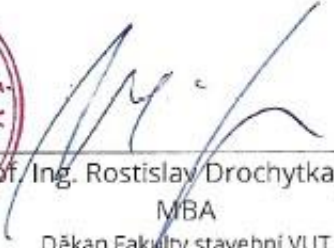
### ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Nora Halabrinová
Název	Vývoj realitního trhu v dané lokalitě
Vedoucí práce	Ing. Eva Vítková, Ph.D.
Datum zadání	30. 11. 2017
Datum odevzdání	25. 5. 2018

V Brně dne 30. 11. 2017

  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu



  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.,  
MBA  
Děkan Fakulty stavební VUT

## PODKLADY A LITERATURA

BRADÁČ, A.; FIALA, J.; Rádce majitele nemovitostí, Linde Praha, 2006

BRADÁČ, A. Oceňování nemovitostí, CERM, 2004

Zákon o oceňování majetku č.151/1997 Sb.

IVANIČKA, K. a kol.; Trh nehnuteľností a developerský proces, Bratislava: STU Bratislava, 2007, 199 s., ISBN 978-80-227-2661-0

SCHNEIDEROVÁ-HERALOVÁ, R.; Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena), 1. vydání, Praha: FINECO, 2015, ISBN 978-80-86590-14-1

## ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Zadání práce:

1. Identifikace určitých druhů nemovitostí
2. Charakteristika zjištění cen (tržní ceny)
3. Charakteristika realitního trhu
4. Faktory ovlivňující realitní trh
5. Činnost realitních kanceláří
6. Případová studie

Cílem práce je zanalyzovat realitní trh v dané lokalitě dle určitých druhů nemovitostí a u daných zjistit tržní ceny.

Výstupem bakalářské práce bude grafické znázornění vývoje tržních cen ve vybrané lokalitě a stanovení predikce vývoje realitního trhu ve vybrané lokalitě.

## STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



---

Ing. Eva Vítková, Ph.D.  
Vedoucí bakalářské práce

## ABSTRAKT

Bakalárska práca analyzuje vývoj realitného trhu nehnuteľností v danej lokalite. V teoretickej časti sa zaoberá vymedzením základných pojmov na realitnom trhu, príslušnou legislatívou a identifikáciou druhov nehnuteľností. Ďalej charakterizuje faktory ovplyvňujúce realitný trh, tvorbu trhovej ceny a realitný trh. V praktickej časti je analyzovaný vývoj cien bytov v dvoch skúmaných lokalitách od roku 2009 po rok 2017, konkrétne v mestách Sered' a Galanta. Nasleduje porovnanie vývoja cien obidvoch miest, porovnanie vývoja cien Serede s Trnavským krajom, do ktorého mesto patrí a stanovenie predikcie vývoja trhových cien na rok 2018.

## KLÍČOVÁ SLOVA

nehnuteľnosť, vývoj, byt, trhová cena, realitný trh, ponuka, dopyt

## ABSTRACT

This bachelor thesis analyses the development of the real estate market in the certain area. In the theoretical part it explains the basic terms of real estate market, the most used laws and real estate rules and identifies the particular kinds of estate. Furthermore it defines the factors which affect the real estate market, the process how the price of real estate is made. In the practical part of this bachelor thesis is done analysis of the real estate market in the area of Sered' and Galanta. The analyses is made on the segment of apartments. In the next part the development of real estate price is compared between the two given areas, the development of real estate price in the region in which the two towns lay is compared to the development of real estate prices in Sered'. The last part belongs to the prediction of the real estate price in 2018.

## KEYWORDS

the real estate, development, apartment, market price, the real estate market, supply, demand

## BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

Nora Halabřínová *Vývoj realitního trhu v dané lokalitě*. Brno, 2018. 63 s., 29 s. příl.  
Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební  
ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.

## PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 25. 5. 2018

---

Nora Halabrinová  
autor práce

## POĎAKOVANIE

Ďakujem veľmi pekne vedúcej mojej bakalárskej práce Ing. Eve Vítkovej, Ph.D. za odbornú a pedagogickú pomoc, cenné rady, venovaný čas a trpezlivosť.

## Obsah

1	ÚVOD .....	10
2	ZÁKLADNÉ POJMY .....	11
2.1	Základné pojmy používané v praxi s nehnuteľnosťami .....	11
2.2	Základná legislatíva spojená s realitným trhom .....	14
2.2.1	Legislatíva na Slovensku.....	14
2.2.2	Legislatíva v Českej republike .....	15
3	IDENTIFIKÁCIA URČITÝCH DRUHOV NEHNUTEĽNOSTÍ .....	16
3.1	Nehnuteľnosti na bývanie.....	16
3.1.1	Byt.....	16
3.1.2	Rodinný dom.....	17
3.1.3	Bytový dom.....	17
3.1.4	Rekreačná budova .....	17
3.1.5	Novostavba.....	18
3.2	Nehnuteľnosti na podnikanie (komerčné nehnuteľnosti) .....	18
3.2.1	Kancelárska budova .....	18
3.2.2	Obchodná budova.....	18
3.2.3	Priemyselná budova .....	18
4	CHARAKTERISTIKA ZISTENIA CIEN (TRHOVÁ CENA).....	19
4.1	Cena, hodnota, oceňovanie.....	19
5	FAKTORY OVPLYVŇUJÚCE REALITNÝ TRH .....	22
5.1	Ekonomické faktory .....	23
5.1.1	Hrubý domáci produkt (HDP).....	23
5.1.2	Úroková sadzba.....	24
5.1.3	Inflácia.....	24
5.1.4	Priemerná výška mzdy obyvateľov a nezamestnanosť .....	25
5.2	Politické faktory .....	26
5.3	Sociálne faktory.....	26
5.3.1	Demografia.....	27
5.4	Geografické faktory .....	27
6	CHARAKTERISTIKA REALITNÉHO TRHU .....	28
6.1	Základné rozdelenie trhu nehnuteľností .....	29



6.1.1	Ponuka.....	29
6.2	Dopyt .....	29
6.3	Základné legislatívne pojmy spojené s realitným trhom.....	30
6.4	Segmentácia realitného trhu .....	30
6.4.1	Komerčné nehnuteľnosti .....	30
6.4.2	Nehnuteľnosti na bývanie .....	31
7	ČINNOSŤ REALITNÝCH KANCELÁRIÍ .....	33
8	PRAKTICKÁ ČASŤ .....	36
8.1	Sereď .....	36
8.2	Galanta.....	37
8.3	Vývoj trhových cien bytov v rokoch 2009-2017.....	39
8.3.1	Garsónky .....	39
8.3.2	1-izbové byty.....	41
8.3.3	2-izbové byty.....	43
8.3.4	3-izbové byty.....	45
8.3.5	4-izbové byty.....	46
8.3.6	Porovnanie vývoja realitného trhu v danej lokalite s Trnavským krajom .....	47
8.3.7	Sumarizovanie vývoja realitného trhu v lokalite Sereď.....	48
8.3.8	Sumarizovanie vývoja realitného trhu v lokalite Galanta .....	49
8.4	Prognóza vývoja cien nehnuteľností v roku 2018.....	50
9	ZÁVER .....	54
10	ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV .....	56
11	ZOZNAM SKRATIEK.....	60
12	ZOZNAM TABULIEK.....	61
13	ZOZNAM GRAFOV A OBRÁZKOV .....	62
14	ZOZNAM PRÍLOH .....	63

# 1 ÚVOD

Nehnuteľnosť predstavuje jednu z najväčších, ak nie najväčšiu investíciu akú človek za život spraví. V roku 2017 zaujíma realitný trh široké spektrum ľudí a vďaka nízkym úrokovým sadzbám, vysokej priemernej mzde, nízkej nezamestnanosti a dobrej ekonomickej situácii sa aj z bežných ľudí stávajú investori. Tí uvažujú o kúpe nehnuteľnosti nie len za účelom kúpy vlastného bývania ale aj za účelom následného profitu. Realitný trh nebol známy v predchádzajúcich dekádach ako je známy dnes. Prešiel mnohými zmenami či už ekonomickými, sociálnymi tak politickými, a to do akej miery tieto zmeny ovplyvnili vývoj cien chýba v poznatkoch u mnohých začínajúcich investorov.

Mojím cieľom bakalárskej práce bude v teoretickej časti vymedziť základné pojmy spojené s realitným trhom, vymenovať najdôležitejšiu legislatívu spojenú s popisovanou témou, zatriediť nehnuteľnosti do dvoch najväčších kategórií, a to nehnuteľností na bývanie a komerčných nehnuteľností. Ďalej charakterizovať tvorbu trhovej ceny, faktory ovplyvňujúce realitný trh, definovať realitný trh a na koniec popísať činnosť realitných kancelárií a ich zastúpenie na trhu. Teoretická časť bude slúžiť k priblíženiu problematiky pred praktickou časťou.

V praktickej časti bakalárskej práce bude mojím hlavným cieľom porovnať vývoj cien nehnuteľností od roku 2009 po rok 2017 v dvoch sledovaných mestách, ktoré majú veľa spoločných vlastností. Bude analyzovaný realitný trh s garsónkami, 1-izbovými, 2-izbovými, 3-izbovými a 4-izbovými bytmi v mestách Sereď a Galanta, následne porovnaný medzi sebou a porovnaný vývoj cien v Seredi s Trnavským krajom, do ktorého obe mestá patria. Koniec praktickej časti bude venovaný prognóze vývoja realitného trhu na rok 2018.

V praktickej časti by malo byť vysvetlené, do akej miery rôzne faktory ovplyvnili vývoj trhových cien v konkrétnych mestách a aj to, kvôli čomu a do akej miery ovplyvňuje vývoj cien vplyv subjektívnych faktorov každého mesta. Na základe prognózy by malo byť pre investora smerodajné, prečo a či vôbec bude v roku 2018 vhodné investovať do nehnuteľnosti.

## **2 ZÁKLADNÉ POJMY**

### **2.1 Základné pojmy používané v praxi s nehnuteľnosťami**

#### **Pozemok**

Ohraničená oblasť povrchu zeme, ktorá má špecifickú a jedinečnú lokalitu, veľkosť, nadmorskú výšku, hodnotu, využitie, vlastníka alebo vlastníkov a zároveň je najdôležitejším stavebným podkladom. Aby sme s takýmto podkladom mohli pracovať, pozemok by mal mať svoje ohraničenie, tzv. hranice pozemku.

Táto časť zemského povrchu, ktorú pozemok predstavuje, je oddelená od susedných častí hranicou územne správnej jednotky alebo hranicou katastrálneho územia, vlastníckou hranicou, hranicou držby, hranicou druhov pozemkov, poprípade rozhraním spôsobu využitia pozemku. [1]

Pozemky oproti väčšine iných vecí majú jednu podstatnú zvláštnosť, ktorou je ich obmedzená rozloha v danom územnom celku (obec, mesto, región, štát). Pozemky nemožno ľubovoľne rozširovať či vyrábať. [3]

#### **Stavebný pozemok**

Ohraničená časť povrchu zeme, ktorá je určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou. [2]

Stavebný úrad je v územnom konaní a stavebnom konaní povinný skúmať, či zámer stavebníka zodpovedá zámeru v súlade s územným plánom, poprípade územným rozhodnutím, s požiadavkami na ochranu životného prostredia, požiadavkami na ochranu zdravia ľudí a pod. Pri stavebných pozemkoch je veľká pravdepodobnosť, že na ne bude vydané územné rozhodnutie alebo stavebné povolenie. Ak sa stavia na inom ako stavebnom pozemku, napríklad záhrade či ornej pôde, stavebný úrad by mal žiadosť zamietnuť z dôvodu nesúladu budúcej stavby s územným plánom. [3]

#### **Poľnohospodársky pozemok**

Poľnohospodárske sú pozemky, ktoré sú v katastri zapísané ako orná pôda, ovocný sad, záhrada (ktorá netvorí funkčný celok so stavbou), vinice, chmeľnice, lúky, pastviny. [1]

Už z názvu poľnohospodársky vyplýva, že prvotne nie je určený na výstavbu. V dnešnej dobe je stavebných pozemkov nedostatok a mnoho obcí premýšľa, ako by tento problém mohli vyriešiť. [4]

Z poľnohospodárskeho pozemku sa môže stať stavebný, to však musí podliehať viacerým kritériám. Obce riešia tento problém tak, že rozširujú plány rozvoja aj na poľnohospodársku pôdu. Ak chce majiteľ, aby sa z ornej pôdy, záhrady, vinice, lúky stal stavebný pozemok, musí byť pôda vyňatá z pôdneho fondu. Bez tohto kroku sa na nej stavať nedá. Druhá podmienka je tá, že pôda musí byť zahrnutá v územnom pláne obce. Ak chce majiteľ poľnohospodárskej pôdy zmeniť svoj pozemok na stavebný, musí požiadať miestny úrad, aby ju obec v budúcnosti zahrnula do územného plánu. Ďalšou podmienkou je zistenie kvality pôdy, pretože pri určitej bonite pôdy sa nesmie stavať. V konečnom dôsledku, ak je majiteľovi všetko schválené, môže pozemok predať ako stavebnú parcelu. Pre majiteľa pôdy to znamená, že sa zvyšuje hodnota jeho majetku, pretože stavebný pozemok je drahší. [4]

### **Parcela**

V praxi sa často zamieňa pojem parcela a pozemok. Je možné sa však stretnúť so situáciou, kedy sa jeden pozemok skladá z viacerých parciel.

Parcela je pozemok, ktorý je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom. Stavebnou parcelou je pozemok evidovaný v druhu pozemku zastavanej plochy a nádvoría, pozemkovou parcelou je pozemok, ktoré nie sú stavebnou parcelou. [1]

Veľkosť parcely je určená geometricky a polohovo, udáva sa v metroch štvorcových a zaokrúhľuje sa.[1]

### **Nehnuteľnosť**

Pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom.[1]

### **Stavba**

Za stavbu sa považuje stavebný objekt, ktorý je už v štádiu rozostavanosti, pokiaľ rozostavanosť dosiahla určitého stupňa. Samostatnou vecou v občianskoprávnom zmysle nie sú prístavby (nadstavba) a stavebné úpravy (prestavba, vstavba) a nie je rozhodujúce, na koho znie stavebné povolenie – sú súčasťou existujúcej stavby. [1]

### **Stavba povolená**

Stavba, ktorá bola postavená na základe stavebného povolenia. [1]

## **Stavba nepovolená**

Stavba, ktorá bola postavená bez stavebného povolenia. Následky spojené s nepovolenou stavbou vymedzuje stavebný zákon. [1]

## **Kataster nehnuteľností**

Kataster nehnuteľností predstavuje komplexné informácie o nehnuteľnostiach uložené na jednom mieste. Medzi informácie patrí ich súpis, popis, geometrické a polohové určenie.

Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, o predkúpnom práve, ak má mať účinky vecného práva, o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, správy majetku obcí, správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov. [5]

## **Kúpna zmluva**

Je právny úkon na základe ktorého vzniká právny vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim. Predávajúci je v tomto vzťahu zaviazaný odovzdať kupujúcemu predmet kúpy. Kupujúci je zaviazaný predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaňho kúpnu cenu. Dôležitými pojmami sú predmet kúpy a kúpna cena. [1]

## **Územný plán**

Pri investíciách do výstavby je výber vhodnej lokality jedným z kritických faktorov pri rozhodovaní investora. Avšak na to, aby výstavba bola v obci regulovaná, aby sa zachovali historické budovy a dopravná infraštruktúra, musia platiť v developerskom svete určité pravidlá, ktoré má každé územie vlastné.

Preto sa navrhuje územný plán obce, bez ktorého by rozvoj obcí bol nekoncepčný a komplikovaný. Obec by mala územný plán obmieňať.

Cieľom územného plánovania je vytvárať predpoklady trvalo udržateľného rozvoja, prostredníctvom skĺbenia komplexného riešenia priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia. Územným plánovaním sa vo verejnom záujme určuje hospodárne využitie zastavaného územia a chráni nezastavané územie. [6]

## List vlastníctva

Používa sa v skratke (LV), je uložený na Katastri nehnuteľností a ako kópia je dostať na požiadanie, poprípade z internetovej stránky. Obsahuje informácie o vlastníckych a právnych vzťahoch. Originál LV nie je možné dostať ani na požiadanie.

LV sa skladá z 3 častí:

- a) **majetková podstata** - výpis všetkých nehnuteľností, ktorých sa LV týka a údaje o nich (parcelné čísla, druhy pozemkov, súpisné číslo a charakteristiku pri stavbách, výmery)
- b) **vlastníci a iné oprávnené osoby** - mená, priezviská, osobné identifikačné údaje, spôsob a dátum nadobudnutia, údaje o prípadnom spoluvlastníctve
- c) **t'archy** – vecné bremená, záložné práva, predkúpne práva a pod. [7]

## Vecné bremeno

Predstavuje vecno-právne obmedzenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Vlastník zaťaženej nehnuteľnosti je v prospech niekoho iného povinný niečo strpieť, niečoho sa zdržať, prípadne niečo konať. Vecné bremeno teda jednoducho znamená záväzok pre vlastníka nehnuteľnosti konať v prospech niekoho iného. [8]

## Stavebné povolenie

Vzniká podaním žiadosti o stavebné povolenie na príslušný stavebný úrad.

Stavebné povolenie je potrebné u všetkých stavieb a stavebných činností, ktoré nemožno vykonať na základe ohlásenia stavebnému úradu. [1]

## 2.2 Základná legislatíva spojená s realitným trhom

### 2.2.1 Legislatíva na Slovensku

Praktická časť bakalárskej práce je venovaná vývoju realitného trhu na Slovensku, preto bude uvedených zopár dôležitých noriem platných na Slovensku, ktoré úzko súvisia s uvedenou témou. K dôležitým legislatívnym normám možno zaradiť:

- **Zákon č. 40/1964 Zb.** – Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov, ktorý rieši otázky nadobúdania vlastníctva, spoluvlastníctvo, záložné právo a vecné bremená
- **Zákon č. 50/1976 Zb.** – Stavebný zákon a súvisiace predpisy v znení neskorších úprav, ktorý rieši otázky územného plánovania a hlavne otázky stavebného poriadku

- **Zákon č. 92/1991 Zb.** – „O podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby“ v znení neskorších predpisov
- **Zákon č. 229/1991 Zb.** – „O úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku“ v znení neskorších predpisov
- **Zákon č. 330/1991 Zb.** – „O pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách“ v znení neskorších predpisov
- **Úplné znenie vyhlášky Ministerstva financií SR č. 465/1991 Zb.** – „O cenách stavieb, pozemkov trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov“ v znení neskorších predpisov
- **Zákon č. 42/1992 Zb.** – „O úprave majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách“ v znení neskorších predpisov
- **Zákon č. 182/1993 Zb.** – „O vlastníctve bytov a nebytových priestorov“ v znení neskorších predpisov,
- **Zákon č. 162/1995 Zb.** – „O katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam“ – Katastrálny zákon v znení neskorších predpisov
- **Zákon č. 180/1995 Zb.** – „O niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom“
- **Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 74/2011 Z. z.** – ktorou sa vykonáva Katastrálny zákon
- **Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 157/1996 Zb.** – ktorou sa vykonáva zákon č. 180/1995 Zb. [8]

### 2.2.2 Legislatíva v Českej republike

V teoretickej časti bakalárskej práce je použitá odborná česká literatúra, preto je vhodné si uviesť použité zákony, predpisy a zároveň tie, ktoré sú zhodné so slovenskou legislatívou. Vzhľadom na fakt, že do roku 1992 bolo Slovensko a Česko spoločný štát, môžu byť staršie zákony zhodné. K dôležitým legislatívnym normám možno zaradiť:

- **Zákon č. 92/1991 Sb.** – o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby
- **Zákon č. 229/1991 Sb.** – o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku
- **Zákon č. 42/1992 Sb** – o úprave majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách
- **Zákon č. 151/1997 Sb** – o oceňovaní majetku a prevádzacej vyhlášky Ministersva financií ČR č. 3/2008 Sb
- **Zákon č. 563/1991 Sb** – o účtovníctve

### **3 IDENTIFIKÁCIA URČITÝCH DRUHOV NEHNUTEĽNOSTÍ**

Nehnutel'nosť predstavuje dlhodobé aktívum, ktoré môže byť aj predmetom kúpy a predaja, a preto sú nehnuteľnosti určujúcim komponentom realitného trhu. Trh nehnuteľností tvoria dva relatívne samostatné subsektory, a to trh s nehnuteľnosťami na bývanie a trh komerčných nehnuteľností, ktorý pozostáva z viacerých segmentov. [8]

Reality na bývanie a komerčné reality majú rôzne vlastnosti, podkategórie. Ak sa analyzuje trh komerčných nehnuteľností, pôjde napríklad o kanceláriu či prenájom obchodného priestoru.

Ako identifikáciu a zaradenie nehnuteľností do kategórií bude použitý nástroj, akým sa orientuje na webovej stránke realitnej spoločnosti Directreal, vďaka ktorej boli získané štatistiky v praktickej časti bakalárskej práce.

#### **3.1 Nehnutel'nosti na bývanie**

##### **3.1.1 Byt**

Pod pojmom byt sa rozumie súbor miestností a priestorov pod spoločným uzavretím, ktorý svojím stavebno-technickým a funkčným usporiadaním a vybavením spĺňa požiadavky na trvalé bývanie. Musí mať obytný priestor, vlastný uzatvárateľný vstup, predsieň, priestor pre varenie, pre uskladnenie potravín, pre telesnú hygienu a pre umiestnenie záchodovej misy. Jednoducho musí spĺňať požiadavky na trvalé bývanie a je k tomu účelu užívania určený. [1]

Na rozdiel od zahraničia, podľa štatistík býva na Slovensku vo svojej vlastnej nehnuteľnosti až 90 % ľudí. V Nemecku je to napríklad len 50 %. Viac ako polovica z týchto ľudí kupujúcich nehnuteľnosť sa rozhodne práve pre kúpu bytu. Sú cenovo dostupnejšie ako rodinné domy, na trhu je väčšia a rozličnejšia ponuka. [9]

Charakteristickým znakom bytov je ich kategorizovanie podľa počtu miestností. S rastúcim počtom miestností sa však nemusí zväčšovať byt vzhľadom na jeho plochu. Pri kúpe nehnuteľnosti by mala byť smerodajná práve rozloha bytu udávaná v m<sup>2</sup>.

Najmenšia obytná miestnosť musí mať minimálne 8 m<sup>2</sup>. Jedná sa najčastejšie o obývačku, spálňu, detskú izbu alebo jedáleň. Druhé číslo pri dispozícii odkazuje na samostatnú kuchyňu (+1), prípadne kuchynský kút (+kk). Ak má kuchyňa samostatné okno a je oddelená od zostatku bytu stenami, napíše sa do dispozície +1. Naopak napríklad u novostavieb sledujeme trend, kde je kuchyňa súčasťou obývačky alebo jedálne, v tomto prípade sa používa označenie kuchynský kút (kk). [10]



Podľa počtu miestností byty rozdeľujeme na:

- **garsónky** – jedna obytná miestnosť s oknom s min. rozlohou 16 m<sup>2</sup>, jednoduchý kuchynský kút, neoddeliteľná kuchyňa, kúpeľňa spojená s WC
- **1+kk** – jedna obytná miestnosť, kuchynský kút spojený s obývačkou a spálňou, kúpeľňa, niekedy samostatné WC
- **1+1** – 1+kk s oddeliteľnou kuchyňou s oknom
- **2+kk (2+0)** – väčšia obytná miestnosť spojená s kuchynským kútom, menšia spálňa
- **2+1** – dve obytné miestnosti, obývačka a spálňa, oddelená kuchyňa
- **3 +kk** – obývacia izba spojená s kuchynským kútom, 2 samostatné izby
- **3+1** – dve samostatné izby, obývacia izba a oddelená kuchyňa [10]

Takýto postup pri definovaní bytov platí taktiež aj pre byty 4 a viac izbové.

### 3.1.2 Rodinný dom

Obytná budova obmedzeného rozsahu, určená predovšetkým pre trvalé bývanie. Môže mať najviac tri samostatné byty, najviac dve nadzemné podlažia a podkrovie. [1]

Výstavba rodinných domov a ich vzhľad závisí na polohe územia, v ktorom výstavba nastáva. Na okraji miest sa najčastejšie stavajú samostatne stojace rodinné domy, bližšie k centru vzniká výstavba bytových domov, kvôli nie až takej dostupnosti voľných pozemkov.

### 3.1.3 Bytový dom

Pokiaľ sa jedná o dom, v ktorom sa nachádzajú najmenej 4 byty, hovoríme už o bytovom dome.

Bytový dom je obytná budova, má viac bytov ako 3, ktoré sú prístupné z príslušnej domovej komunikácie, majú spoločný hlavný vstup z verejnej komunikácie, pokiaľ sa nejedná o rodinný dom. [1]

### 3.1.4 Rekreačná budova

Slúži vlastníkom alebo iným osobám na rekreáciu, relax, trávenie voľného času. Investorom slúžia vo vybraných lokalitách ako stály príjem vďaka dlhodobým prenájomom, napr. v letných alebo zimných strediskách. Medzi rekreačné budovy patria hotely, penzióny, chaty apod.

### **3.1.5 Novostavba**

Názov novostavba nie je v zákone nijak definovaný, preto nevieme presne určiť ako dlho vie predávajúci nazývať nehnuteľnosť novostavbou, definovať sa však môže ako novovzniknutý stavebný objekt, ktorý tvorí priestorovo ucelenú alebo aspoň technicky samostatnú časť stavby. [1]

## **3.2 Nehnuteľnosti na podnikanie (komerčné nehnuteľnosti)**

### **3.2.1 Kancelárska budova**

Kancelárske budovy a priestory v nich slúžia pre podnikateľské, pracovné, administratívne služby. Hlavným dôvodom pre výstavbu kancelárskych budov sú komerčné účely.

Kancelárske budovy svojou pracovnou vyťaženosťou a obsadenosťou značne zvyšujú mesačné náklady na energie a prevádzku, preto náklady na prevádzku sú oveľa vyššie ako mesačné náklady nehnuteľností na bývanie.

### **3.2.2 Obchodná budova**

Obchodné budovy a priestory v nich, slúžia na podnikateľské, obchodné účely. Najčastejším príkladom je obchodné centrum, ktoré pozostáva z viacerých obchodných priestorov rôzneho využitia, od predajne elektroniky cez kaviarne a kiná. Pomocou obchodných priestorov sú schopní podnikatelia prinášať ľuďom ich podnikateľské zámery. Pre investora to môže znamenať pasívny mesačný príjem, kedy zväčša platí, že čím je väčší obchodný priestor, tým nájomca platí vyššie nájomné.

### **3.2.3 Priemyselná budova**

Stojí na priemyselnom pozemku, ktorého kúpa či prenájom predchádza podnikateľským plánom postavenia priemyselných a výrobných hál. Takéto haly môžu slúžiť na výrobu automobilov, skladovanie tovaru, výrobu ocele a pod.

## 4 CHARAKTERISTIKA ZISTENIA CIEN (TRHOVÁ CENA)

Cena je najvýznamnejším a najdôležitejším faktorom obchodu. V realitách platí, že ak sa adekvátne nastaví cena voči záujmu na trhu, je len otázkou času, kedy sa nehnuteľnosť predá. [11]

Čas, za ktorý chce predávajúci nehnuteľnosť predat' je subjektívny, no vo všeobecnosti platí, že čím skôr, tým lepšie. A aby sa nehnuteľnosť predala čo najrýchlejšie, musí byť jej trhovú cenu ideálnym stretom ponuky a dopytu konkrétneho trhu. [11]

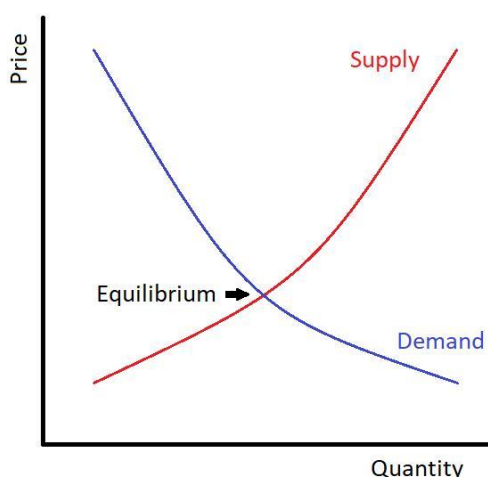
Skôr ako bude bližšie rozobraná trhovú cenu nehnuteľností, bude objasnené, čo je to cena, aký je rozdiel medzi cenou a hodnotou, ako sa nehnuteľnosť oceňuje, a čo vôbec predchádza k zisteniu konečnej ponúkanej ceny.

### 4.1 Cena, hodnota, oceňovanie

**Cena** je vyjadrenie hodnoty tovaru, služieb v peniazoch. Pri nehnuteľnostiach je spravidla daná dohodou medzi predávajúcim a kupujúcim a tvorí sa bodom, kedy sa stretáva ponuka s dopytom. [1]

Pôsobia na ňu rôzne faktory. Faktory ovplyvňujúce cenu nehnuteľností sú uvedené vid' kapitola 5.

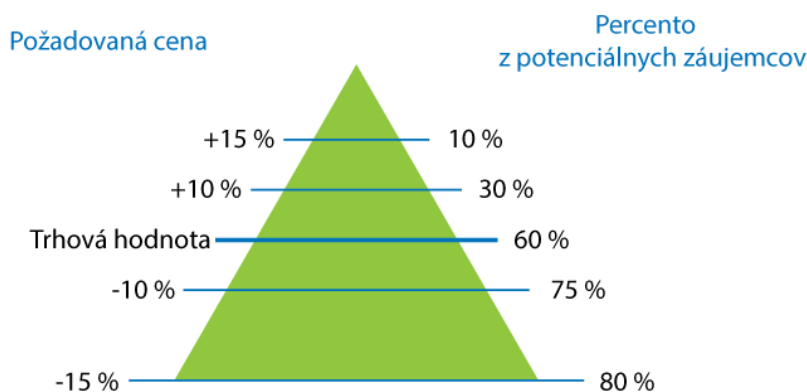
**Oceňovanie** je činnosť, kedy určitému predmetu, súborom predmetov je priradený peňažný ekvivalent. Vďaka tomu, že sa cena nehnuteľností zjednáva, ocenenie podľa vyhlášky platí len pre vymedzené prípady. [1]



Obr. 4.1.1 Vývoj cien vzhľadom na ponuku a dopyt [12]

Druhy cien:

1. **zistená cena (administratívna, úradná)** – vychádza zo zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku a prevádzacej vyhlášky Ministerstva financií ČR č. 3/2008 Sb. Cena je zistená podľa cenového predpisu. Používa sa napríklad ku zisteniu základu pre vymieranie dane z prevodu, prechodu, resp. darovania nehnuteľností, ceny pre riadenie konkurzné a vyrovnávacie. Ceny je možné zjednať dohodou a to poväčšine bez komplikácií.
2. **obstarávacia cena (tiež „historická“)** – cena, za ktorú bolo možné vec obstarat' v dobe jej obstarania (pri stavbách v čase ich postavenia), bez opotrebovania. V zákone o účtovníctve č. 563/1991 Sb. je definovaná v § 25 odst. 4 písm.a) ako obstarávacia cena „cena, za ktorú bol majetok obstaraný a s nákladmi s jeho obstaraním súvisiacich“.
3. **reprodukčná cena (tiež „reprodukčná obstarávacia“)** – cena, za ktorú bolo možné podobnú alebo rovnakú novú vec obstarat' v čase ocenenia, bez odpočtu opotrebovania. U stavieb sa zisťuje buď pracne položkovým rozpočtom, alebo pomocou metódy agregovaných položiek. Jedná sa o odhad ceny, využije sa metóda technicko hospodárskych ukazovateľov (THU).
4. **obvyklá cena (niekedy nazývaná aj „trhová hodnota“)** – cena, za ktorú je možné vec v danom čase predat' alebo kúpiť. Obvykle sa zisťuje s porovnávaním už so zrealizovanými predajmi a kúpami v podobnom čase a mieste, pokiaľ sú doložené dostatočné informácie.
5. **trhová cena (vlastná)** – legislatívou nedefinovaný pojem, definuje sa pri konkrétnom predaji či kúpe nehnuteľnosti. Nie je ho možné definovať, pretože predávajúci a kupujúci cenu zjednávajú, opierajú sa už o predchádzajúce vzniknuté metódy, a determinuje ju konkrétny čas a miesto. [1]



Obr. 4.1.2 Trhová hodnota [11]

Nasledujúci trojuholníkový graf poukazuje na dôležitosť správne určenej trhovej ceny. V strede grafu je tzv. trhová hodnota, vytvorená konkrétnym trhom a predávajúcim, ktorá zaujme približne 60% reálnych kupujúcich. Tak ako sa cena dvíha oproti jej

trhovej hodnote, klesá výrazne počet potenciálnych klientov a keď je cena nehnuteľnosti nižšia, záujem stúpa. [11]

Na určenie cien nehnuteľnosti neexistuje presná metóda, no druhy metód na základe zákona č. 151/1997 Sb., § 2 spôsoby oceňovania majetku a služieb, vedúcich k zisteniu obvyklých cien sú:

- **porovnávací metóda** – vychádza z porovnávania rovnakých alebo podobných predmetov ocenenia alebo rovnakou či podobnou cenou pri predaji
  - **výnosová metóda** – ocenenie na základe čistých výnosov predmetu ocenenia, ktorú predmet ocenenia prináša, prípadne by v budúcnosti prinášal
  - **nákladová metóda** – stanovenie hodnoty na základe nákladov, ktoré by bolo potrebné vynaložiť na predmet ocenenia, dané k času a miestu ocenenia
  - **oceňovanie na základe menovitej hodnoty** – vychádza z čiastky, ktorá je inak zrejímavá alebo na ktorú predmet ocenenia znie
  - **oceňovanie podľa určitej hodnoty** – vychádza zo spôsobu oceňovania stanovených na základe predpisu o účtovníctve
  - **oceňovanie podľa kurzovej hodnoty** – vychádza z ceny predmetu zaznamenananej v stanovenom období na trhu
  - **oceňovanie zjednanou cenou** – cena predmetu pri ocenení zjednaná pri predaji.
- [1]

**Hodnota** je určitým priblížením, odhadom ceny, a tá závisí na metóde, ktorou bola cena pri stanovovaní použitá. Hodnota je odhad, takže nie je skutočne zaplatená, požadovaná alebo ponúkaná cena. Druhy hodnôt:

1. **vecná hodnota** (tiež „substančná hodnota“, podľa právneho názvoslovie „časová cena“ veci, označenie CČ) – reprodukčná cena veci, znížená o primerané opotrebenie, odpovedajúca priemerne opotrebenej takej isto starej a primeranej intenzity používania, v konečnom výsledku potom neskôr znížená o náklady na opravu vážnych porúch ktoré znemožňujú okamžité užívanie veci. V cenovom predpise sa používa názov „cena zistená nákladovým spôsobom“ (CN). [1]
2. **výnosová hodnota** (tiež „kapitalizovaná miera zisku“, „kapitalizovaný zisk“, v zákone o oceňovaní „cena zistená výnosovým spôsobom“ – CV) – je súčtom diskontovaných (zúročených) budúcich príjmov na nehnuteľnosť. Medzi náklady by sa mali započítavať náklady na údržbu, správa nehnuteľnosti, daň z nehnuteľností, poistenie a pod. Problematické stanovenie je v čase inflácie. [1]

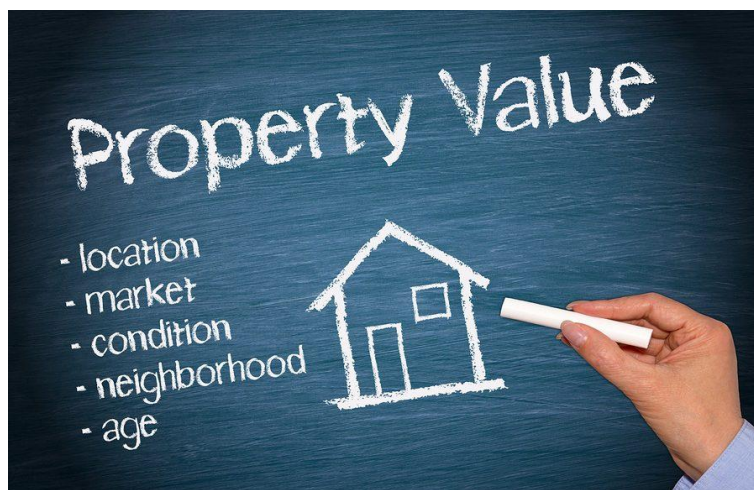
## 5 FAKTORY OVPLYVŇUJÚCE REALITNÝ TRH

Cena je veličina, ktorá slúži ako prostriedok „dorozumievania sa“ tých, ktorí vyrábajú, predávajú a kupujú. Realitný trh tvoria reality, ktorým je na takomto trhu pridelená trhovú cenu. To znamená, že faktory ovplyvňujúce realitný trh, sú skôr faktory, ktoré ovplyvňujú samotnú trhovú cenu realít. A tú ovplyvňuje celý rad protichodných okolností, rozličných faktorov, pričom jej výšky je častokrát hľadaním vhodného kompromisu medzi predávajúcim a kupujúcim. [14]

Cena ako hodnota nehnuteľnosti je závislá od makroekonomických faktorov, ktoré sám investor alebo kupujúci ovplyvniť nevie. Takisto od politických faktorov, sociálnych či geografických. Realitný trh je mimoriadne citlivý na zmeny v tejto oblasti, a zároveň je závislý aj od faktorov, ktoré ovplyvňuje samotný investor alebo užívateľ nehnuteľnosti. V prvom rade je to lokalita v meste, obci a konkrétnom území (centrum a okrajové časti), vzhľad a doba užívania nehnuteľnosti, materiál, z ktorého je stavba zhotovená, okolitého susedstva, dostupnosti obchodov, úradov a pod.

**Z globálneho hľadiska si faktory rozdelíme na:**

- ekonomické
- politické
- sociálne
- geografické



Obr. 4.1.1 Subjektívne faktory ovplyvňujúce reality [13]

## 5.1 Ekonomické faktory

Stabilita a odolnosť ekonomiky krajiny výrazne ovplyvňujú vývoj cien na realitnom trhu. Najväčší podiel závisí na ukazovateľoch HDP (Hrubý domáci produkt), výške nezamestnanosti, príjmov, inflácie a úrokových sadzieb. Ak vykazujú spomínané ukazovatele negatívne hodnoty voči ekonomike, napr. na území panuje vysoká nezamestnanosť, úrokové sadzby sú vysoké a príjmy nízke, ľudia nemajú financie na kúpu nehnuteľnosti, na trhu bude panovať väčšia ponuka ako dopyt, a tým pádom ceny nehnuteľností budú klesať.

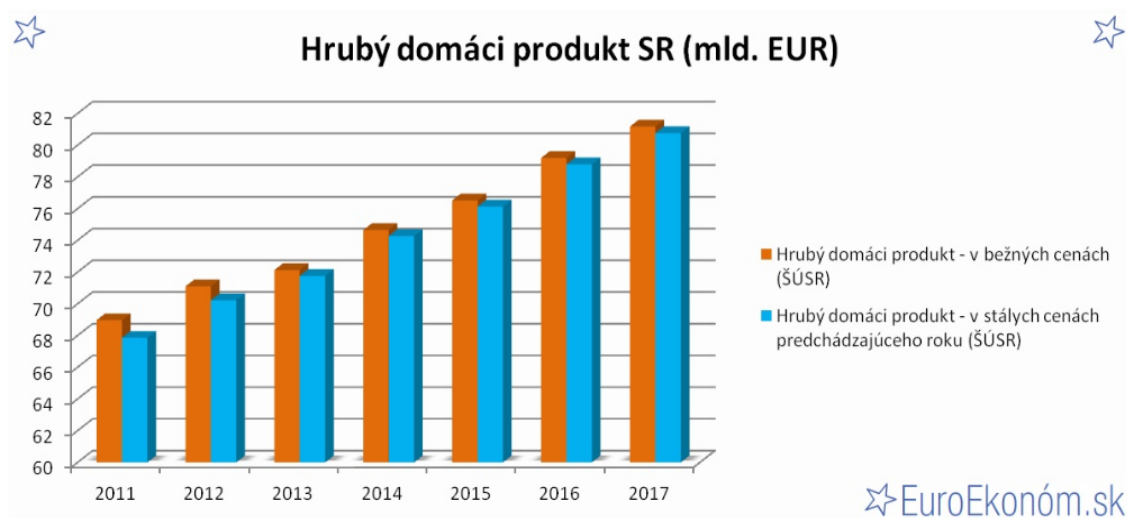
Investori na druhej strane musia dokonale poznať aktuálnu ekonomickú situáciu, analyzovať prítomnosť a zároveň predpovedať budúci vývoj pre správne načasovanie predaja, a tým pádom korigovať ponuku na trhu.

### 5.1.1 Hrubý domáci produkt (HDP)

Je súhrn všetkých finálnych výrobkov a služieb vytvorených v ekonomike krajiny za určité obdobie, najčastejšie za jeden rok. Je pritom ľahostajné, či ich vyprodukovali firmy domáce či zahraničné a vyjadruje sa v peňažných jednotkách. [15]

Na prosperujúcu a rastúcu ekonomiku reaguje štát zvyšovaním príjmov, tým pádom majú ľudia väčší obnos peňazí, ktoré radi využívajú pre kúpu nehnuteľnosti. Hovorí sa, že zlepšenie ekonomických ukazovateľov zvyčajne prináša zvyšovanie cien. Chápeme to tak, že zvyšovaním peňažných tokov sa zvyšuje dopyt, a čím väčší dopyt, tým vyššia cena nehnuteľnosti.

Výška HDP slúži ako ukazovateľ prosperity krajiny, avšak sám o sebe nie je úplne smerodajný.



Graf 5.1.1 Vývoj HDP [16]

### **5.1.2 Úroková sadzba**

V Slovenskej a Českej republike žije priemerne 9/10 ľudí vo vlastnej nehnuteľnosti, čo je v niektorých krajinách, napríklad ako je Nemecko, nepredstaviteľné. [9]

Kúpu nehnuteľnosti je nevyhnutné dostatočne pokryť vlastnými zdrojmi financovania, a v prípade, že sú vlastné zdroje nedostačujúce, prichádza na rad výber správneho cudzieho zdroja financovania. V takomto prípade obyvateľom radi podávajú pomocnú ruku komerčné banky.

Komerčné banky oslovujú už mladých študujúcich ľudí. Za špecifické podmienky ponúkajú pomoc finančnými prostriedkami vo forme úverov. Banky chcú za poskytnutie financií profitovať a z toho dôvodu sa za poskytnutie financií platí splátkou, ktorá sa nazýva úrok. Úrok z požíčiavanej sumy vyjadrený v % sa nazýva úroková sadzba. [17]

Úroková sadzba sa neustále mení, je riadená NBS. Ak komerčné banky ponúkajú úrok s nízkymi úrokovými sadzbami, viditeľne sa po nich zvýši dopyt, čo vedie k zvyšovaniu predaja a neskôr taktiež k zvyšovaniu cien. Keďže sú úrokové sadzby riadené centrálnou bankou, ktorá ma na starosť udržiavanie rovnováhy finančného trhu, po dlhodobejšej nízkej sadzbe prichádza jej kontrolované zvyšovanie, zároveň aj menšia atraktivnosť financovania pomocou úverov. Potenciálni kupujúci vďaka vysokým úrokovým sadzbám nemajú záujem o kúpu nehnuteľnosti, znižuje sa dopyt, tým pádom ceny opäť klesajú.

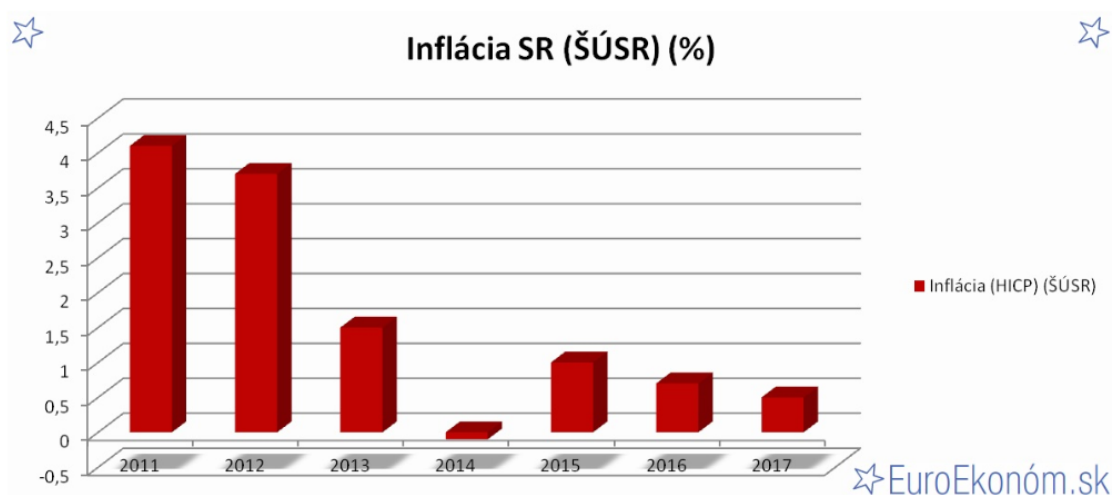
Ak sa pozrieme na vývoj úrokových sadzieb po dobu 40 rokov, máme možnosť vidieť, že takéto zvyšovanie a znižovanie sadzieb je normálne, prirodzené a potrebné.

### **5.1.3 Inflácia**

Jednoducho povedané, infláciu vieme chápať ako zdražovanie kvôli tomu, že výška cien rastie. Napríklad to, čo by sme si dnes kúpili, by sme si za ten istý obnos peňazí nemuseli dovoliť o rok. Pokles inflácie je označovaný ako deflácia. Keď väčšina cien v ekonomike dlhšiu dobu klesá, hovoríme o deflácií. [18]

Miera inflácie sa rokmi mení a vypočíta sa na základe zmeny cien základných produktov v spotrebiteľskom koši, ktorý odzrkadľuje štruktúru výdavkov bežnej domácnosti v danej krajine. [19]





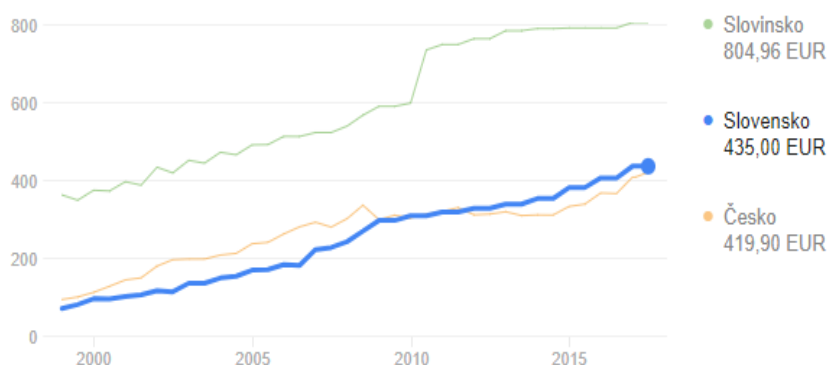
Graf 5.1.2 Vývoj inflácie [16]

#### 5.1.4 Priemerná výška mzdy obyvateľov a nezamestnanosť

Priemerná výška mzdy obyvateľov Slovenskej republiky za rok 2017 bola 925 eur, minimálna mzda bola o viac ako polovicu nižšia, a to 435 eur. Nezamestnanosť dosahuje v roku 2017 7,5%. V roku 2018 sa zvýšila minimálna mzda na sumu 480 eur. [20]

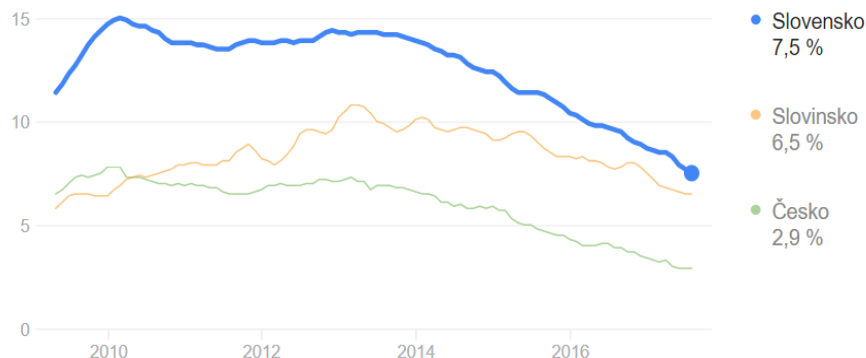
Slovensko / Minimálna mzda

435,00 EUR za mesiac (7/2017)



Graf 5.1.3 Vývoj minimálnej mzdy [21]

7,5 % (8/2017)



Graf 5.1.4 Vývoj miery nezamestnanosti [22]

Čím vyššia je priemerná mzda a nižšia nezamestnanosť, tým sú ochotní ľudia viac investovať do kúpy nového bývania. Naopak, čím je priemerná mzda nižšia a nezamestnanosť vyššia, tým sú ľudia menej ochotní investovať do nehnuteľností. Zvýšená vôľa značí vyšší dopyt, znížená vôľa nižší dopyt. Z toho opäť vyplýva, že čím je vyšší dopyt, tým sú vyššie ceny nehnuteľností a naopak.

## 5.2 Politické faktory

Politické faktory neovplyvňujú vývoj cien priamo, pretože vláda na trhové ceny realít nemá priamy dosah, ale nepriamo, pomocou vyhlášok, zákonov, výškou dotácií, štátnymi podporami, štátnymi reguláciami, výškou daní a pod.

Pre kupujúceho alebo predávajúceho je nevyhnutné sledovať dianie politického charakteru, ktoré sa značne pripisuje na zvyšovanie/znižovanie cien nehnuteľností.

## 5.3 Sociálne faktory

Realitný trh je tvorený ľuďmi a výška cien, s ktorou sa na realitnom trhu stretávame je závislá od ľudí rôzneho veku, ktorí sú rôznorodého pôvodu či povolania, rozličnej národnosti. Sú to ľudia, ktorí majú jednu vec predsa spoločnú a to takú, že spoločne vytvárajú dopyt a ponuku v danej lokalite a každý svojím spôsobom ovplyvňuje vývoj cien.

Rast populácie spojený so zlepšujúcou sa ekonomikou môže viesť k zvyšovaniu dopytu, ktorý vedie k boomu v realitnom trhu. Pokles populácie či sťahovanie sa za zamestnaním do cudzích krajín môže spôsobiť zhoršenie ekonomiky. Ďalším významným sociálnym faktorom je zvýšenie kriminality v určitej časti mesta. Zvýšenie

kriminality zvyšuje pochyby u ľudí, ktorí sa zaujímajú o konkrétnu oblasť, čo môže viesť k zníženiu dopytu.

### **5.3.1 Demografia**

Demografia sú dáta, ktoré opisujú populáciu, ako je vek, rasa, pohlavie, príjem, migrácia, nárast populácie. Výrazné zmeny v demografii krajiny môžu mať veľký vplyv na zameranie a trendy v realitách.

Pri podrobnejšom preskúmaní demografických faktorov môžeme pozorovať, ako napríklad dlhodobý pokles novorodených detí, a predlžujúci sa priemerný vek dožitia ľudí môže ovplyvniť ceny nehnuteľností a celkovo ceny na finančnom trhu.

## **5.4 Geografické faktory**

Lokalita. Prvý dôležitý faktor, ktorý nás zaujíma pri výbere správnej investície do bývania. Či už sa jedná o dedinu, mesto alebo veľkomesto, smerom k centru mesta sa cena bývania zvyšuje. Čím viac sa od centra vzdľujeme, úmerne nám s týmto faktom klesá aj cena bývania. O centrum mesta je väčší záujem kvôli dostupnosti, rýchlejšej doprave do školy či práce a celkovo väčšej pohodlnosti obyvateľov.

Existujú však výnimky, kedy napríklad vzniká na okraji mesta výstavba nových nehnuteľností. Zároveň štatisticky narastá počet ľudí, ktorí sa sťahujú na okraj miest kvôli už príliš vysokej cene bývania v centrách a vďaka tomu narastá aj cena nehnuteľností na okrajoch miest v pomere ceny bývania v centre mesta.

Napriek tomu, že narastá cena nehnuteľností na okrajoch miest, centrá miest si stále udržiavajú priemerne vyššiu cenu bývania za m<sup>2</sup>.

## 6 CHARAKTERISTIKA REALITNÉHO TRHU

Trh predstavoval v minulosti miesto, kde sa vymieňal tovar. Napríklad tí, ktorí pestovali kukuricu potrebovali zemiaky a súčasne tí, ktorí pestovali zemiaky, potrebovali kukuricu. A tak si navzájom tieto dve potraviny vymenili, aby navzájom uspokojili svoje túžby a potreby. Nasledovala vzájomná spokojnosť a trh predstavoval miesto, kde sa tento proces mohol uskutočniť. Neskôr však ľuďom prišla na um otázka, ktorá znela v zmysle, že jeden z tovarov (napríklad zemiak) môže mať väčšiu hodnotu ako kukurica. Ako sa môže vymeniť tovar za tovar, keď má každý inú hodnotu? Do platnosti musel prísť všeobecne akceptovateľný výmenný prostriedok, nazývaný peniaze. Ak neskôr prišiel niekto k viac peniazom ako ten druhý, mohol si dovoliť vymeniť nie len tovar za tovar, ale už len samotné peniaze za vytúžený tovar. Na tomto princípe funguje každý trh. Ak sa jedná o reality, tento trh nazývame realitný trh.

Realitný trh (trh nehnuteľností) je trh, na ktorom sa stretáva ponuka nehnuteľností s dopytom po nich. Dnes už nie je samostatný trh, ale je súčasťou finančných trhov, čo na jednej strane podstatne uľahčuje prístup k investičným prostriedkom, no na strane druhej je zdrojom nemalých rizík. Súčasne rozvoj trhu rýchlo napreduje aj v dôsledku rôznych inovácií. [8]

Dnes poznáme trh s nehnuteľnosťami oveľa viac ako kedysi. Za posledné dve dekády na trhu prišlo k výrazným sociálnym, politickým a ekonomickým zmenám. Zmenil sa politický režim. Prišli do platnosti nové stavebné zákony. Zvýšená aktivita v jednotlivých segmentoch priniesla so sebou aj rastúcu spoločenskú objednávku informácií nielen zo strany bezprostredných aktérov, ale aj rôznych relevantných inštitúcií a analytikov. [8]

Rastúci záujem o trh vyžadoval vymedzenie legislatívnych pojmov a charakteristiku určitých základných pojmov, ktoré sa v minulosti používali len zriedkavo. [8]

Výraznejšie aktivity na trhu sprevádzajú zmeny v cenových reláciách. Úspešná transformácia slovenskej ekonomiky spôsobila zvýšenú potrebu bývania a dosť výrazne naštartovala dopyt, pričom ponuka značne zaostávala, čo spôsobovalo zvyšovanie cien. Požiadavky na obsah i rozsah informácií o realitnom trhu sú rôznorodé v závislosti od subjektu, na ktorý je kladený dôraz. V tejto práci bude zameraný dôraz na byty. Na určitej úrovni sa vieme uspokojiť aj s neoficiálnymi informáciami, no vo všeobecnosti sa snažíme získať oficiálne informácie. Tie sú výsledkom používania odporúčaných metód, zberom prvotných dát, štatistík a zostavovania konkrétnych ukazovateľov o realitnom trhu. [8]

## 6.1 Základné rozdelenie trhu nehnuteľností

### 6.1.1 Ponuka

Ponuka by mala reflektovať potreby záujemcov v danej oblasti, ich finančné predispozície, nároky a požiadavky, a tvorí jednu časť rovnice realitného trhu. Je závislá na ekonomickej situácii danej oblasti a prebytok či nedostatok môže spôsobiť disbalancie na celom trhu. [23]

Patrí medzi ňu:

- a) **ponuka s pozemkami** – tento typ ponuky je jedinečný, pretože pozemok ako je spomínané v kapitole 2.1 je jedinečný v mieste a čase a nie je reprodukovateľný. Ponuka je obmedzená vďaka dnes už vysokej zastavanosti a cena za m<sup>2</sup> závisí od lokality, veľkosti, susedstva, možnosti vybudovania inžinierskych sietí, dostupnosti a pod. Cena za m<sup>2</sup> sa mení s účelom využitia pozemku. V centrách miest je už priam nemožné zohnať voľný stavebný pozemok.
- b) **ponuka so stavbami** – rozdiel medzi ponukou s pozemkami a stavbami je ten, že trh so stavbami nie je až do takej miery limitovaný, pretože u stavieb sú možné zmeny, prestavby, nadstavby. Do ponuky patria všetky nehnuteľnosti spomínané v kapitole 3. Stavby môžu strácať na svojej hodnote v čase, napríklad opotrebovanosťou, kdežto pozemky sa v čase neopotrebovávajú.
- c) **ponuka s nájmi** – do ponuky prenájmov patria pozemky, reklamné plochy, stavby, haly, ktoré si záujemci nežiadajú prevziať do vlastníctva, ale skôr dočasne užívať za určitú čiastku (nájomné). Platí sa väčšinou periodicky, a zmluva býva tvorená na dobu určitú. Ponuku tvoria vlastníci už pozemku či stavby, ktorí prenajímajú za účelom zisku.

## 6.2 Dopyt

Druhou stranou rovnice, ktorá vytvára realitný trh s nehnuteľnosťami je dopyt. Tvoria ho všetci, ktorí sú schopní a chcú v danom momente a lokalite obetovať voči ponuke všetko, čo je potrebné. [23]

Typy dopytov po nehnuteľnostiach:

- **vlastná potreba** – záujemca je súkromná osoba, ktorá nehnuteľnosť vyhľadáva pre vlastné účely, ako miesto bývania, pre podnikanie či reklamu
- **zisk z opätovného predaja (prenájmu)** – záujemca pozná realitný trh a vďaka zväženiu rizík a budúcej hodnoty predpokladá, že dnešnou kúpou bude v budúcnosti profitovať tým, že nehnuteľnosť predá za drahšie ako ju dnes kúpil.

- **verejná potreba** – záujemca je štát, mesto, obec, všetci, ktorí majú záujem o odkúpenie či prenájom pre nich lukratívneho miesta (napr. odkúpenie súkromnej parcely pre rozvoj dopravnej infraštruktúry) za účelom zaistenia verejných služieb
- **developerský záujem** – záujemca je developer, ktorý zabezpečuje novú výstavbu, zveľaďuje, rekonštruuje, následne predáva či prenajíma za účelom zisku

### 6.3 Základné legislatívne pojmy spojené s realitným trhom

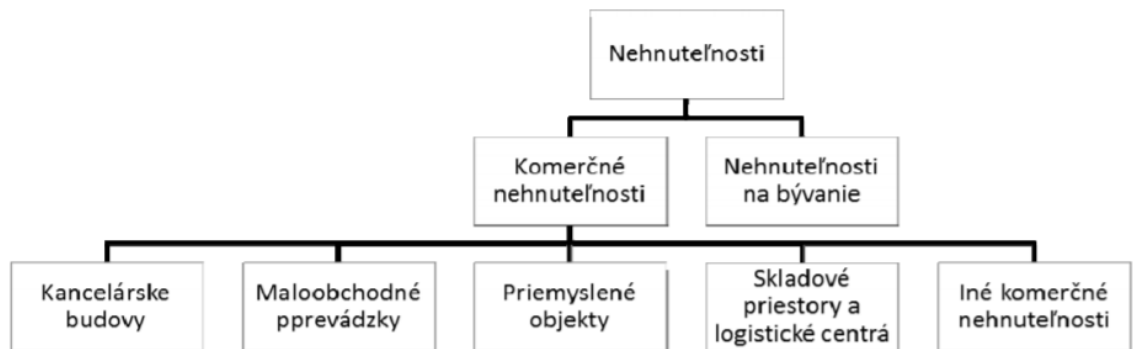
Základné legislatívne pojmy, ktoré sú nevyhnutné pre prácu s realitným trhom sú:

- **list vlastníctva**
- **kataster nehnuteľností**
- **vecné bremeno**

Konkrétne legislatívne pojmy sú vysvetlené v kapitole 2.1.

### 6.4 Segmentácia realitného trhu

Realitný trh tvoria dva subsektory, a to trh s nehnuteľnosťami na bývanie a trh s komerčnými nehnuteľnosťami, ktorý pozostáva z viacerých segmentov, viď kapitola 3.



Obr. 6.4.1 Segmentácia realitného trhu [8]

#### 6.4.1 Komerčné nehnuteľnosti

Zvyčajne sú definované ako nehnuteľnosti produkujúce príjem. Podľa Európskej centrálnej banky sa za komerčné nehnuteľnosti definujú aj tie, ktoré sú vlastnené ale postavené na komerčné účely (napr. ubytovacie zariadenia developera). Celková cena komerčných nehnuteľností je len odhadovaná, vďaka tomu, že trh s komerčnými

nehnuteľnosťami je nejednoznačný a vo väčšine krajín zatiaľ neexistujú o jednotlivých segmentoch spoľahlivé informácie. [8]

Na rozdiel od rezidenčných nehnuteľností sú komerčné skôr čistým investičným aktívom a ich hodnota je determinovaná diskontnou hodnotou budúcich prenájmov. Obstarávacía hodnota je väčšinou nižšia ako u rezidenčných nehnuteľností v dôsledku ich nižšej spotrebnej hodnoty. Prevádzkové náklady vďaka vysokej spotrebe energií sú vo väčšine prípadov vyššie ako u nehnuteľnostiach na bývanie. [8]

Nevýhodou komerčných nehnuteľností je, že majú tendenciu citlivejšie reagovať na makroekonomické podmienky, a preto je počas ekonomického poklesu pravdepodobnejší výraznejší pokles cien v porovnaní s nehnuteľnosťami na bývanie. [8]

#### **Medzi komerčné nehnuteľnosti môžeme zaradiť:**

- a) kancelárske budovy
- b) obchodné budovy
- c) priemyselné budovy

Konkrétne definície a podskupiny komerčných nehnuteľností sú vymenované a definované v kapitole 3.2.

#### **6.4.2 Nehnuteľnosti na bývanie**

Medzi nehnuteľnosti na bývanie patria:

- a) byty – (garsónky, 1-izbové, 2-izbové, 3-izbové, 4-izbové a viacizbové)**
- b) domy, bytové domy, panelové domy**

Konkrétne definície nehnuteľností na bývanie sú vysvetlené a definované v kapitole 3.1.

Nehnuteľnosti na bývanie predstavujú nižšie úverové riziko pre banky ako komerčné nehnuteľnosti, nepredstavujú len investičné aktívum a ceny sú menej citlivé na makroekonomické zmeny v porovnaní s komerčnými nehnuteľnosťami. [8]

#### **Najčastejšie zdroje pri vyhľadávaní cien nehnuteľností na bývanie:**

- Developeri, finančné inštitúcie
- Realitné a reklamné agentúry
- Poradenské a konzultačné spoločnosti, internetové portály [8]

So začlenením Slovenska do európskeho priestoru je spojené aj plnenie dohodnutých záväzkov voči jednotlivým celoeurópskym inštitúciám. Jedna z požiadaviek ECB smerom k národným bankám členských krajín EÚ je poskytovanie štvrťročných údajov o cenách nehnuteľností. [8]

NBS vychádza pri zisťovaní cien nehnuteľností na bývanie z databázy Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (NARKS). Tá však disponuje databázou asi len desiatich subjektov, ktoré sa zaoberajú sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností. [8]



## 7 ČINNOSŤ REALITNÝCH KANCELÁRIÍ

Realitný trh nie je taký jednoduchý ako sa na prvý pohľad zdá. Z počiatku sa aj samotný predaj nehnuteľnosti môže javiť ako jednoduchý proces. No jednoduchý proces to rozhodne nie je, o čom svedčí dlhý sled po sebe idúcich činností, cez podpísanie zmlúv, prevodu nemalej čiastky peňazí či vloženia vkladu na kataster kvôli zmene vlastníka. Nie je hanbou si priznať, že na tento proces predávajúci či kupujúci nie je kompetentný, a tak vyhľadáva odbornú pomoc.

Odbornú pomoc nájde na trhu formou realitných kancelárií, ktoré zamestnávajú realitných maklérov, a tí vykonávajú realitnú činnosť.

Postavenie realitnej kancelárie a makléra na realitnom trhu sa dá vysvetliť na príklade z praxe. Dá sa predpokladať, že má klient záujem predat' 3-izbový byt za 75 000 eur. Buď sa rozhodne byt predávať sám alebo uzná, že nato nemá čas ani skúsenosti, a tak vyhľadá v blízkom okolí realitnú kanceláriu. Dohodne si stretnutie s realitným maklérom, maklér mu na stretnutí vysvetlí, čo bude jeho prácou, či jeho uvažovaná cena je adekvátne a na trhu nehnuteľnosť s touto cenou predajná. Alebo mu poradí cenu upraviť, podpíše s ním sprostredkovateľskú zmluvu, a už naďalej s predajom okrem konečnej fázy nemá žiadne starosti. Maklér si dohodne so záujemcami na nehnuteľnosti obhliadky, stretnutia, kedy im ju ukáže, oboznámi ich s konkrétnymi detailmi predaja, a pokiaľ sa záujemca rozhodne klientovu nehnuteľnosť kúpiť, maklér klienta skontaktuje na konečné stretnutie. Klient bude vyplatený presne cenou, ktorú si na začiatku požiadal za nehnuteľnosť dostať a to 75 000 eur.

Z predaja profitoval aj maklér, ktorý si nastavil na cenu 75 000 eur províziu 1 000 eur, čo znamená, že sa nehnuteľnosť inzerovala a predala za 76 000 eur.

Rôzne činnosti a služby realitných kancelárií:

- **kúpa/predaj nehnuteľnosti** – jednoduché sprostredkovanie kúpy a predaja
- **prenájom** – prenájom bytov, domov, komerčných budov a pod.
- **developerská** – predaj veľkých developerských projektov, kedy sa v ponuke môže naraz ocitnúť cez stovka nových nehnuteľností
- **dražby**
- **poradenstvo** – právny servis, hypotekárny servis, cenové poradenstvo
- **správa nehnuteľností**

Vlastnosti dobrej realitnej kancelárie:

- **spoľahliví, čestní, empatickí makléri** – keďže sa jedná v realitách o nemalé čiastky, maklér musí byť spoľahlivý v dodržaní slova, čestný pri akejkoľvek manipulácii s peniazmi a empatický pri riešení problémov
- **dobré referencie** – nemožno odsudzovať od začiatku novo vzniknuté realitné kancelárie, ktoré ešte žiadne referencie nemajú, ale pokiaľ sa v konkrétnej lokalite nachádza väčší počet kancelárií, je vhodné si zistiť referencie od známych, rodiny, priateľov a vybrať si pre spoluprácu tú najlepšiu kanceláriu
- **znalosť v obore a zodpovednosť** – okrem živnosti musí mať maklér dostatočné vzdelanie, aby sa dokázal orientovať ako vo finančnej tak v právnej sfére. Úspešný maklér má dobrý prehľad o aktuálnej situácii na trhu a pravidelne si ho aktualizuje, ďalej vie na zodpovedajúcej úrovni odhadnúť trhovú cenu nehnuteľnosti, pričom vie rozlíšiť „trhovú cenu“ a „hodnotu“ nehnuteľnosti, zároveň disponuje adekvátnymi vyjednávacími schopnosťami, pružne reaguje a navrhuje vhodné riešenia. Je aj nevyhnutné, aby vedel objasniť celý proces realitného obchodu vrátane bezpečnej úhrady kúpnej ceny, no tiež musí ovládať právnu problematiku ako aj vkladové konanie na katastri. Zároveň sa od neho predpokladá, že upozorní na základné daňové povinnosti aj prípady, kedy je predávajúci oslobodený od platenia dane z príjmu. Taktiež by mal mať vedomosti súvisiace s úvermi a financovaním nehnuteľností, vrátane vhodných kontaktov na odborníkov s tým spojených. V rámci obhliadok nehnuteľností, ktoré realitný maklér organizuje, preveruje záujemcov o kúpu alebo prenájom a v prípade podozrivých okolností chráni klientov pred možným rizikom. Musí mať teda aj zodpovedajúce poznatky a vedomosti o takýchto možných rizikách vyskytujúcich sa v realitnej praxi.
- **korektnosť** – je časté, že sa počas realitnej činnosti vyskytnú problémy. Korektnosť a priamočiare jednanie je v tomto prípade nevyhnutné
- **rýchlosť v jednaní, dostupnosť po telefóne a aj v kancelárii** – častokrát sa stáva, že sa klienti sťažujú na nedostupnosť makléra. Správny maklér by mal byť po telefóne a v kancelárii zastihnuteľný, a ak tomu tak nie je z pracovnej vytiaženosti, v kancelárii by mal byť minimálne jeden ďalší maklér, ktorý klientovi pomôže.
- **príslušná kvalifikácia** – nakoľko slovenská legislatíva neupravuje povinné vzdelanie pre realitného makléra, je v záujme každej realitnej kancelárie zvyšovať osobnú kvalifikáciu maklérov formou kurzov a školení. Vzdelanosť maklérov je znakom dobrej a funkčnej realitnej kancelárie.
- **poradenstvo a trpezlivosť** – trpezlivosť pri problematických nehnuteľnostiach a cenové poradenstvo
- **frekventovanosť obhliadok** – maklér sa musí snažiť nehnuteľnosť adekvátne prezentovať, a ak tak robí, veľa ohlásených obhliadok značí perspektívny predaj

- **stanovenie vhodnej provízie** – makléri realitnej kancelárie si vedia stanoviť adekvátnu výšku provízie vzhľadom na realizovaný obchod
- **zaistenie súdneho znalca** – kvalitná realitná kancelária má kontakty na overených súdnych znalcov, ktorí prídu oceniť nehnuteľnosť v prípade, ak si kupujúci plánuje kúpiť nehnuteľnosť cez hypotekárny úver. Ušetrí záujemcovi čas a zabezpečia istotu kupujúcemu, že banka znalecký posudok daného znalca bude akceptovať.

Definovať činnosti realitného makléra je náročné, pretože zatiaľ neexistuje presná a zákonná definícia realitného makléra. Avšak každá dobrá realitná kancelária by na základe vyššie uvedených vlastností mala mať maklérov s prislúchajúcimi vlastnosťami.

Pozitíva a negatíva výberu spolupráce s realitnou kanceláriou spomínané nebudú. Čo sa týka realitnej kancelárie a potreby jej činnosti a služieb, je to ako s akoukoľvek inou službou, na ktorú človek nie je kvalifikovaný. Buď sa rozhodne využiť jej služby alebo si naštuduje súvisiacu legislatívu a môže si realitný obchod zrealizovať bez sprostredkovateľa.

## 8 PRAKTICKÁ ČASŤ

Praktická časť tejto bakalárskej práce je zameraná na začiatok charakteristikou dvoch lokalít, Serede a Galanty, v ktorých bude vykonávaná analýza vývoja realitného trhu, konkrétne bytov, od roku 2009 po rok 2017. Následne bude porovnávaný vývoj cien v Seredi s prislúchajúcim krajom, v ktorom obe mestá ležia a nakoniec bude práca zameraná na prognózu vývoja cien nehnuteľností na Slovensku a v príslušných mestách v roku 2018.

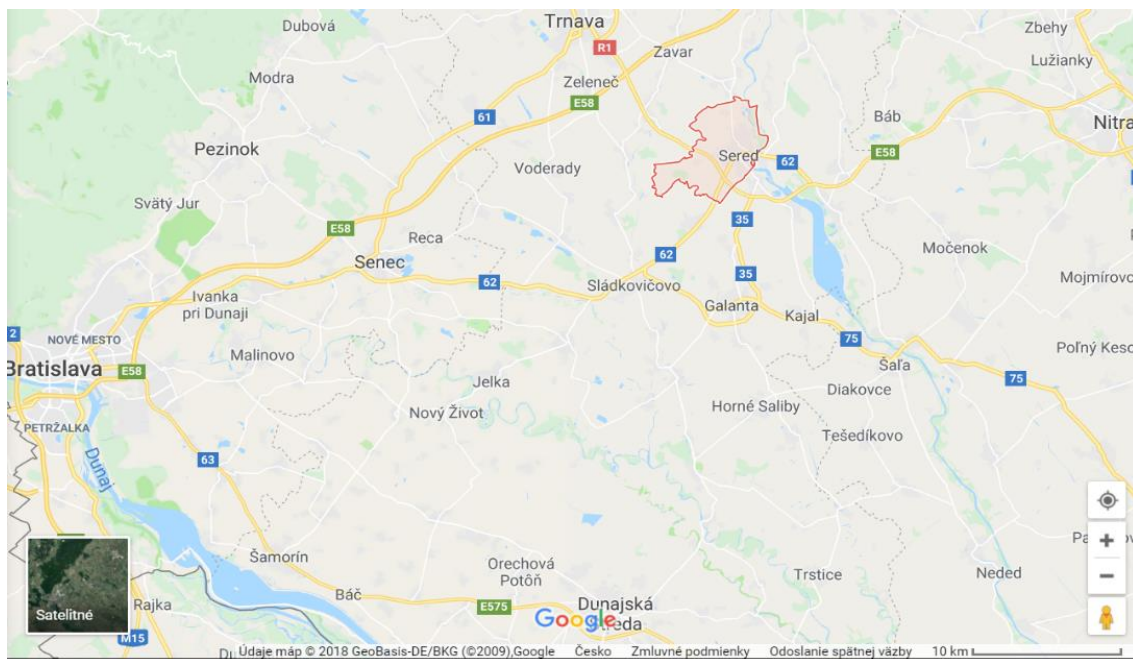
Opisované mestá sú charakteristické svojou významnou strategickou pozíciou. Aj napriek tomu, že patria medzi stredne veľké slovenské mestá, od začiatku roku 2017 zaujímajú investorov a súkromné osoby viac ako kedykoľvek predtým. Na otázku prečo tomu tak je, a či bude výhodné investovať do nehnuteľností práve v týchto lokalitách v roku 2018, bude zodpovedané o pár strán nižšie.

Štatistiky do praktickej časti bakalárskej práce som získala z interných podkladov realitnej spoločnosti Directreal z archívu skutočne zrealizovaných predajov uvedenej spoločnosti v analyzovaných mestách. V praktickej časti som pracovala s viac ako 700 položkami štatistiky, z ktorých som vytvárala priemerné ceny za jednotlivé roky v jednotlivých sledovaných kategóriách. Následne som vytvorila podľa vzorca aj štatistiky bez absolútnych hodnôt. Všetky dokumenty spojené s analýzou sú priložené na konci práce.

### 8.1 Sered'

Mesto Sered' leží v juhozápadnej časti Slovenskej republiky, v Podunajskej nížine, a je známe svojou výbornou lokalitou, keďže sa nachádza medzi tromi významnými mestami, Bratislavou, Trnavou a Nitrou. [24]

Sered' má 16 106 obyvateľov, rozlohu 30 km<sup>2</sup>, nachádza sa v nadmorskej výške 128 m.n.m. Spadá pod Galantský okres a Trnavský kraj. Súčasný povrch celého katastrálneho územia je plochý s malými výškovými rozdielmi. Cez mesto preteká rieka Váh, vďaka ktorej je územie zastúpené štrkopieskami, štrkami, pieskami a tehliarskou hlinou, ktoré mnohokrát poskytujú ťažšie podmienky pre výstavbu. Priamo v centre sa nachádza park, ktorý je chráneným areálom. [24]



**Obr. 8.1.1 Mesto Sereď - satelitný pohľad [26]**

V meste je najvýznamnejšie zastúpený potravinársky priemysel. Od roku 1845 je tu v prevádzke cukrovar, neskôr vznikol podnik na spracovanie kávovín. V rokoch 1950 sem bola presunutá výroba značkového šumivého vína, v rokoch 1963-1993 prevládal v meste hutnícky priemysel, kedy sa tu vyrábal nikel, kobalt, síran a uhličitan nikelnatý. Občianska aj technická vybavenosť mesta je na vysokej úrovni, nachádzajú sa tu materské škôlky, základné aj stredné školy. Priamo v centre mesta je hotel, športové haly, komerčné banky, obchodné reťazce s potravinovým zbožím, či rôzne predajne textilného nábytku, pošta, lekáreň, poliklinika, autobusová aj železničná stanica. [24]

V roku 2015 nemecká obchodná sieť Lidl ohlásila výstavbu jedného z najväčších troch logistických centier v rámci Európy, so zámerom zamestnať cez 200 ľudí len v administratíve, o rozlohe cez 128 tisíc štvorcových metrov. V roku 2016 ohlásila príchod firma Amazon, ktorá prisľúbila do najbližších rokov vytvoriť cez 1000 pracovných miest, čo sa aj potvrdilo. Na Sereď bude mať tento fakt výrazný vplyv. [28] [29]

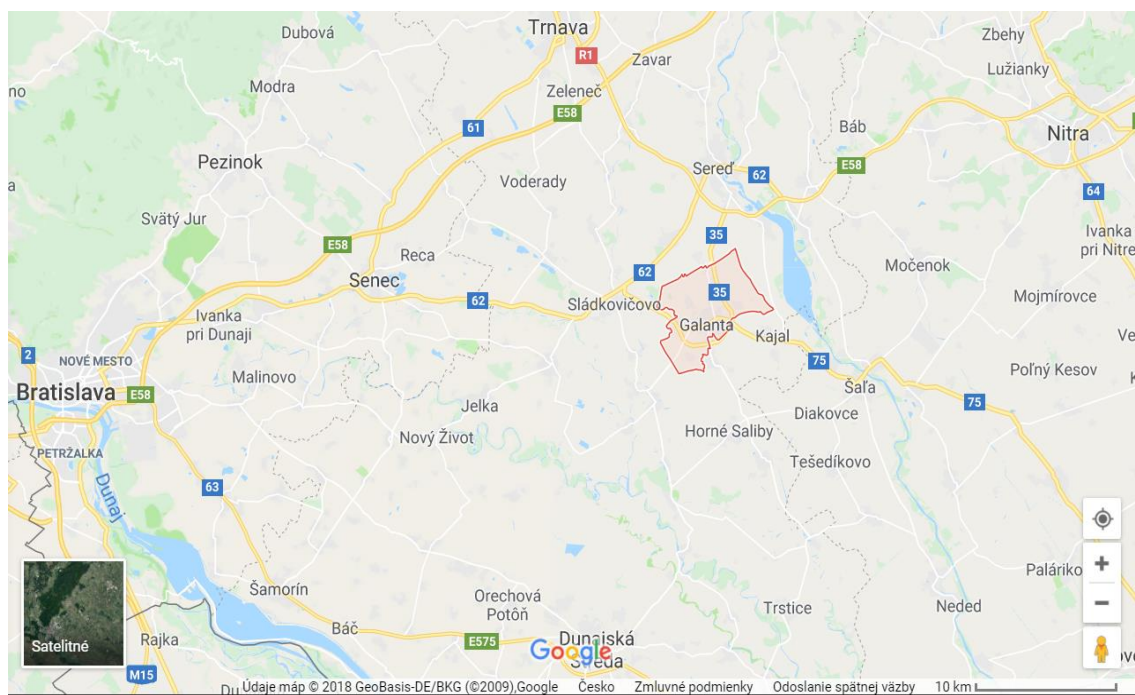
## 8.2 Galanta

Mesto Galanta leží v juhozápadnej časti Slovenskej republiky, v strede Podunajskej nížiny a disponuje taktiež výbornou lokalitou, v blízkosti leží totižto okrem Bratislavy, Trnavy a Nitry aj významné mesto Šaľa. Od mesta Sereď je vzdialená 12 km. [25]

Galanta má 14 939 obyvateľov, rozlohu 34 km<sup>2</sup>, nachádza sa v nadmorskej výške 118 m.n.m. Spadá pod Galantský okres a Trnavský kraj. Povrch celého katastrálneho územia je podobný ako v meste Sereď, pomerne plochý s malými výškovými rozdielmi. [25]

Na území mesta sú využívané dva geotermálne vrty. Spoločnosť Galantaterm s.r.o. zásobuje teplom sídlisko Sever a Nemocnicu s poliklinikou Sv. Lukáša v Galante. [25]

Sú tu pomerne v silnom zastúpení výrobné podniky priemyslu, stavebnej výroby a skladového hospodárstva. V priemysle dominuje elektrotechnický priemysel, strojárstvo a potravinársky priemysel. Kapacity skladového hospodárstva sú zamerané hlavne na skladovanie komponentov elektrotechniky, potravín, stavebného materiálu. [25]



**Obr. 8.2.1 Mesto Galanta - satelitný pohľad [26]**

V roku 2004 Samsung vybudoval v meste logistické centrum pre strednú a východnú Európu. V súčasnosti zamestnáva približne 2000 ľudí. [25]

Rozvinutosť občianskej a technickej stránky mesta je porovnateľná s mestom Sered'. V centre mesta nechýba pešia zóna, na dosah sú v malej vzdialenosti aj škôlky, základné a stredné školy. Nevybudovaná je len vysoká škola, avšak na rozdiel od okolitých miest, v Galante sa nachádza Nemocnica s poliklinikou Sv. Lukáša, ktorá má viac ako 600 lôžok. V meste sú zastúpené peňažné ústavy, banky, daňový úrad, colný úrad, sieť predajní automobilov, elektrotechniky, poľnohospodárskej techniky. [25]

Analýza vývoja realitného trhu bude realizovaná v oboch mestách, a keďže každé mesto má svoje špecifiká, budú preto uvedené príklady, čo majú jednotlivé mestá spoločné, a čo majú odlišné. Analýzy budú prebiehať v rozmedzí 9 rokov, a vďaka tejto

skutočnosti je zrejmé, že v mestách prebiehali zmeny nezávisle od seba, a tým pádom mali rôzne vplyvy na vývoj cien realít.

#### Spoločné znaky mesta Sered' a Galanty:

- a) poloha
- b) počet obyvateľov
- c) občianska vybavenosť
- d) strategické umiestnenie
- e) miera nezamestnanosti
- f) rozvinutosť priemyslu

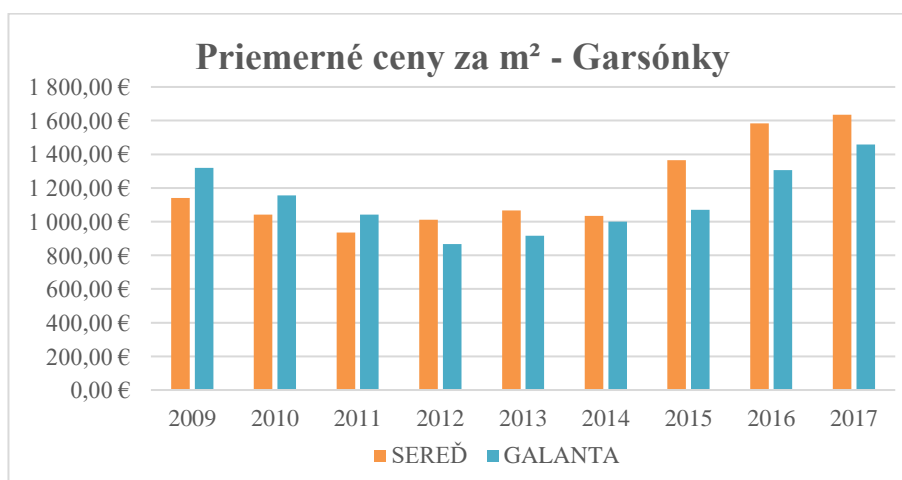
#### Rozličné znaky mesta Sered' a Galanty:

- a) Galanta – okresné mesto
- b) Galanta – nemocnica
- c) Sered' – lákavejšie pracovné príležitosti na rok 2018

### 8.3 Vývoj trhových cien bytov v rokoch 2009-2017

#### 8.3.1 Garsónky

Najmenší byt, v ktorom je podľa zákona možné bývať, musí mať minimálne 16 m<sup>2</sup>, pokiaľ ide o jednu miestnosť. Garsónky sú najmenšou formou bytu s jednou obytnou miestnosťou, ktorú najčastejšie vyhľadávajú mladí ľudia či dôchodcovia, kedy kupujúcim vyhovuje skromný a útulný štýl bývania. Pokiaľ ide o investorov, v posledných rokoch vďaka nízkej úrokovej sadzbe na hypotekárnych úveroch je práve táto kategória ideálnym sklbením investície, následného prenájmu, z ktorého je možné mesačné pokrytie úroku z úveru, a zároveň aj možnej zárobkovej činnosti.



Graf 8.3.1 Garsónky [vlastný zdroj]



V kategórii bytov sa ceny za m<sup>2</sup> garsónok či už v Seredi, ale aj v Galante výrazne vyšvihli nad rámec iných kategórií. Dôvodom je aj nižší počet m<sup>2</sup> vzhľadom k porovnávanej celkovej cene (Sereď 19-28 m<sup>2</sup>, Galanta 24-30 m<sup>2</sup>).

Galanta v rokoch 2009, 2010, 2011 dominuje v trhových cenách nad Sereďou, v čase ktorom mesto Sereď zaznamenalo pokles obyvateľov o viac ako 200. Príčiny pripisovalo finančnej kríze a nedostatku pracovných príležitostí. Mladí ľudia, ktorí majú záujem o garsónky sa práve kvôli tomuto dôvodu mohli zaujímať o atraktívnejšie mestá, napríklad o mesto Galanta, a tým že sa zvyšoval v meste dopyt, sa zvyšovali aj ceny nehnuteľností. [27]

V rokoch 2015, 2016, 2017, začínajú výrazne stúpať ceny garsónok v obidvoch mestách, no výraznejšie v meste Sereď.

Ako bolo spomenuté v úvode, v roku 2015 ohlásila v Seredi nemecká obchodná sieť Lidl výstavbu jedného z najväčších troch logistických centier v rámci Európy. Zamestnala cez 200 ľudí len v administratíve. V roku 2016 ohlásila príchod firma Amazon, ktorá vytvorila cez 1000 pracovných miest. Vďaka novým pracovným ponukám pricestovalo do mesta Sereď už stovky ľudí, ktorí sa rozhodli práve pre kúpu garsónky. [28] [29]



Obr. 8.3.1 Výstavba Lidl [28]



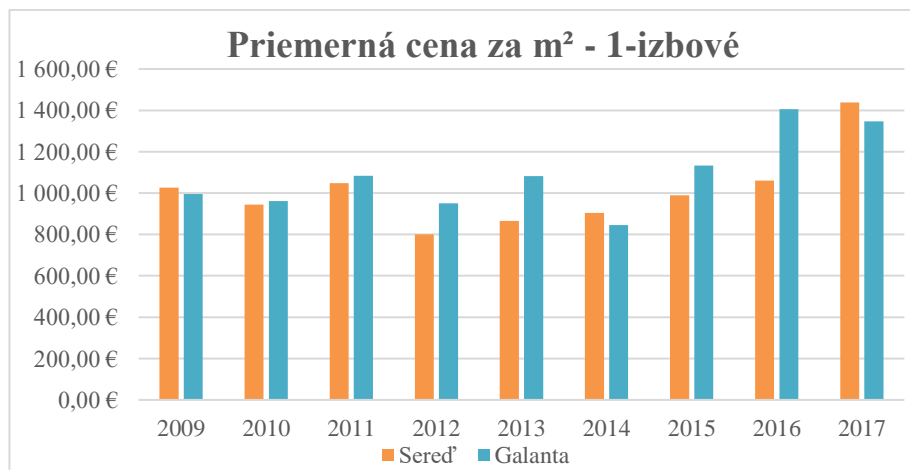


Obr. 8.3.2 Výstavba Amazon [30]

### 8.3.2 1-izbové byty

Často zamieňaný pojem pri vyhľadávaní nehnuteľností je 1-izbový byt a garsónka. Jednoizbový byt sa od garsónky líši hlavne dispozične, ale jednoizbové byty sú zväčša aj odlišné tým, že kuchyňa je v byte samostatná a oddelená od obývacej časti. Byt tak má

dve samostatné miestnosti. Aj keď sa niektoré jednoizbové byty približujú s výmerou garsónkam, záujemca tu nájde viac súkromia a pohodlia. Tento typ nehnuteľnosti vyhľadávajú v podstate rovnaké cieľové skupiny ako garsónky, iba s vyšším kapitálom.



**Graf 8.3.2 1-izbové [vlastný zdroj]**

Ponuka 1-izbových bytov sa vyvíjala podobným spôsobom ako u garsónok, vďaka spoločnej skupine záujemcov, s rozdielom nižšej priemernej ceny za m<sup>2</sup>. Rozloha jednoizbových bytov sa v Seredi pohybovala od 29-49 m<sup>2</sup>, v Galante 28-40 m<sup>2</sup>.

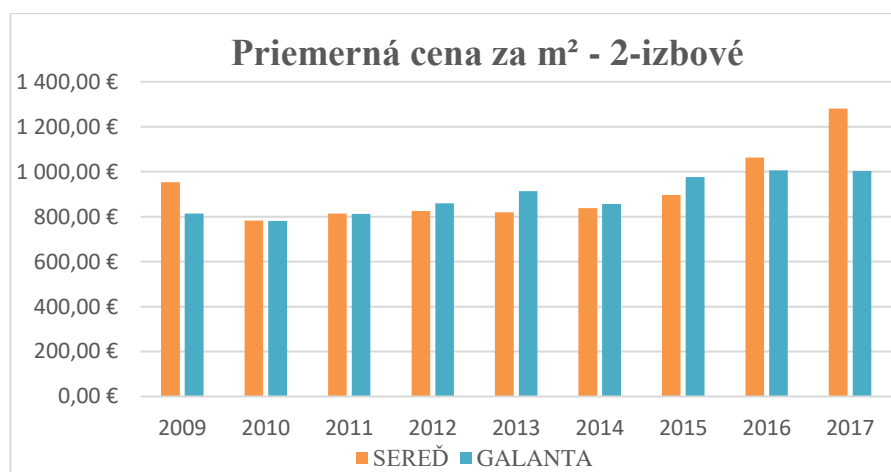
Sered' zaznamenala v bytovom fonde v roku 2009 nárast 1-izbových bytov o počet 13. Oproti 2-izbovým a 3-izbovým bytom je to 3-násobne menší počet. Vďaka štatistikám z prvých rokov je zrejmé, že o tento typ bytov nebol v meste veľký záujem. [27]

V roku 2012 sú do priemeru v štatistike započítavané 3 byty o výmere 36 m<sup>2</sup> a jedného bytu o výmere 49 m<sup>2</sup>. V meste Galanta sa do štatistiky nezapočítaval žiadny byt o výmere nad 40 m<sup>2</sup>, čo mohlo spôsobiť významne nižšiu priemernú cenu v Seredi.

Ceny 1-izbových bytov sa pohybovali v priemere okolo 1000 eur za m<sup>2</sup> v oboch mestách skoro po celé sledované obdobie. V rokoch 2012, 2013 Sered' zaostávala za Galantou v priemere o 100 eur za m<sup>2</sup>. Od roku 2015 sledujeme nárast cien v oboch mestách, čo zavŕšil rok 2017, kedy sa v Seredi predávali byty priemerne za 1 438 eur za m<sup>2</sup>.

### 8.3.3 2-izbové byty

Ceny na Slovensku už niekoľko rokov stúpajú a začínajú sa približovať k historicky rekordným úrovniam. Najviac stúpa cena malých bytov, pretože sú finančne najdostupnejšie, najmä pre mladých ľudí. Dvojizbové byty sú takzvaným zlatým stredom v rozlohe medzi 1-izbovým a 3-izbovým bytom, ideálnou investíciou pre mladých, aj starších ľudí, ktorí si zakladajú rodinu, alebo žiadajú väčší komfort ako v 1-izbových bytoch, no súčasne to finančne nie je až tak náročná investícia ako 3-izbový byt.



Graf 8.3.3 2-izbové byty [vlastný zdroj]

Kategória 2-izbových bytov ideálne odráža pohľad na vývoj realitného trhu na Slovensku. V roku 2009 bolo možné kúpiť nehnuteľnosť v Seredi v priemere za 954 eur za m<sup>2</sup> a v Galante za 814 eur za m<sup>2</sup>. Nasledujúce roky sa realitný trh ustálil, investori reagovali na zníženie dopytu znížením cien nehnuteľností.

V roku 2013 vďaka výstavbe bytových domov v Galante sa cena zvýšila výraznejšie nad priemernú cenu v Seredi a od roku 2015 začali opäť ceny rásť a cez 1000 eur za m<sup>2</sup> sa dostali už v roku 2016. Najvyšší nárast cien nastal v roku 2017, priemerné ceny v Seredi začali dosahovať výšku 1 281 eur.

V roku 2017 prebehla v Seredi kolaudácia posledného štvrtého panelového domu Meander, ktorého výstavba ovplyvnila ceny miestneho trhu, no dôvody na rapídne zvýšenie cien v poslednom analyzovanom roku neboli jednoznačne dané len týmto faktom. Výstavba vytvorila nové sídlisko s 317 bytmi, avšak na trh priamo pôsobil aj vývoj ekonomických faktorov, zvýšený dopyt po drahších bytoch, a jednoduchšia dostupnosť hypotekárnych úverov. [31]





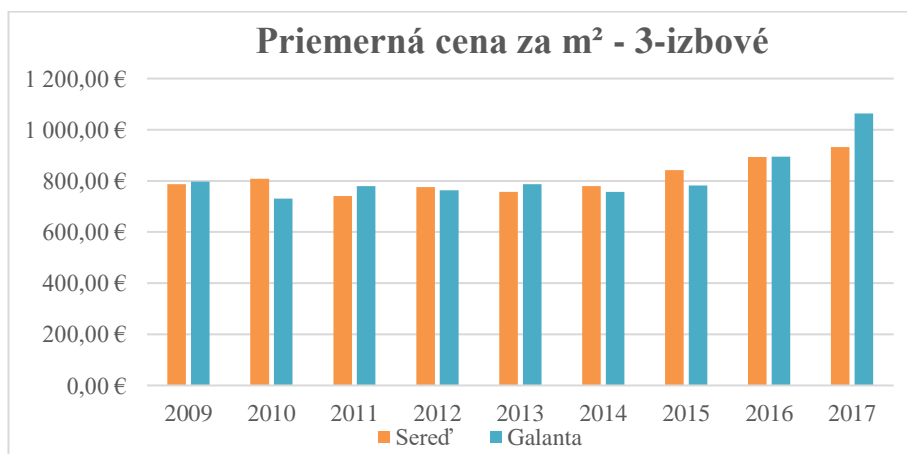
Obr. 8.3.3 Výstavba Meander [32]



Obr. 8.3.4 Výstavba Meander a stávající výstavby Meander [32]

### 8.3.4 3-izbové byty

Najpredávanejšou kategóriou za 9 rokov analýzy v mestách Sereď a Galanta boli 3-izbové byty. Táto kategória bytov patrí medzi tie, kedy rodiny s deťmi, páry, manželia buď nechcú alebo nemajú financie na kúpu 4-izbového bytu či domu a súčasne im dispozične menší byt už nestačí. Preto vyhľadávajú najbližšiu alternatívu, čo sú finančne aj dispozične 3-izbové byty.



Graf 8.3.4 3-izbové byty [vlastný zdroj]

Na základe grafu je možné vidieť, že ceny 3-izbových bytov sa konštantne držali od roku 2009-2014 priemerne pod 800 eur za m<sup>2</sup> a striedavo sa mestá Sereď a Galanta nachádzali na pozíciách cenových lídrov. Byty sa pohybovali rozlohou od 59-109 m<sup>2</sup> v Sereďi a v Galante od 54-150 m<sup>2</sup>.

Zaujímavé na štatistikách je, že najpredávanejšia kategória bytov sa javí ako cenovo najstabilnejšia, čo môžeme pripisovať aj tomu, že byty sú konštantne vyhľadávaná kategória odhliadnuc od ekonomických, sociálnych a geografických faktorov, nových pracovných ponúk či urbanistickou modernizáciou mesta.

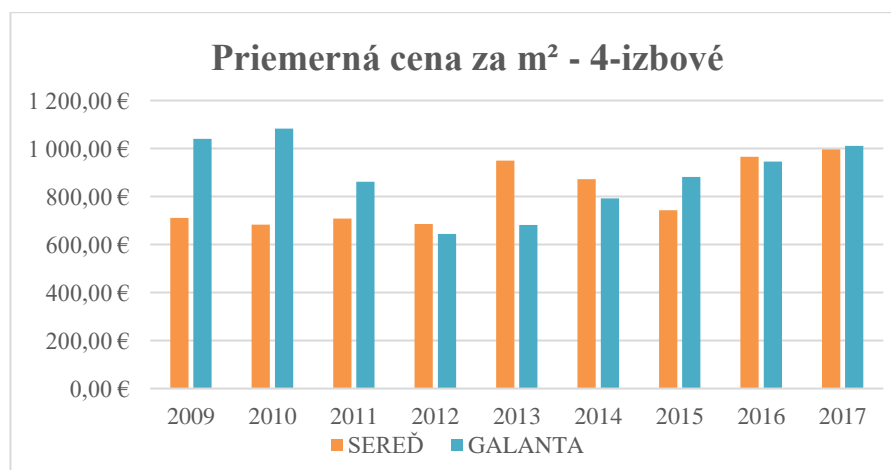
Zároveň aj samotná investícia do kúpy 3-izbového bytu sa podľa odborníkov javí ako najstabilnejšia na rozdiel od investície do bytov nižších kategórií.

Aj keď ceny sa v priemere za m<sup>2</sup> pohybovali pod 800 eur, celkové ceny bytov dosahovali v rokoch 2017 až výšku 74 000 eur v Sereďi a 68 000 eur v Galante. Na rozdiel od roku 2015, kedy ceny začali pomaly rásť, sa v tú dobu predávali od 45 500 eur v Sereďi, a v Galante od 45 000 eur.

Analytici uvádzajú, že pokles cien by mal nastať súčasne vzhľadom na zvyšovanie úrokových miezd na hypotekárnych úveroch, zníženým dopytom a ustálením finančného trhu.

### 8.3.5 4-izbové byty

Výmerou najväčšia kategória bytov, ktorá sa už rovná výmere menších rodinných domov je poslednou sledovanou kategóriou bytov. Je to zároveň kategória o ktorú je najmenší záujem vďaka vysokej cene nehnuteľností. Pri kúpe 4-izbového bytu pre ľudí zohráva hlavnú rolu komfort, priestor, pohodlie a luxus.



Graf 8.3.5 4-izbové byty [vlastný zdroj]

V štatistikách sa pracovalo pri 4-izbových bytoch s polovičným počtom údajov v porovnaní s 3-izbovými bytmi, čo plynie z faktu, ktorý bol spomenutý vyššie, a to takého, že je o túto kategóriu bytov najmenší záujem.

V rokoch 2009-2011 v Galante presahujú vysoko ceny Serede, a to až o 300 eur ročne za m<sup>2</sup>. Dôvodom bol lepší dopad ekonomickej krízy na obyvateľov Galanty, ktorí si mohli takúto náročnú investíciu dovoliť.

Rok 2013 je jediným rokom, kedy ceny v Seredi výrazne prevyšujú ceny v Galante. Dôvodom je predaj novostavieb a holobytov, čo spôsobuje v štatistikách vyššie ceny.

Posledné dva roky, v roku 2016 a 2017 sa ceny v oboch mestách pohybovali okolo 1000 eur za m<sup>2</sup>.

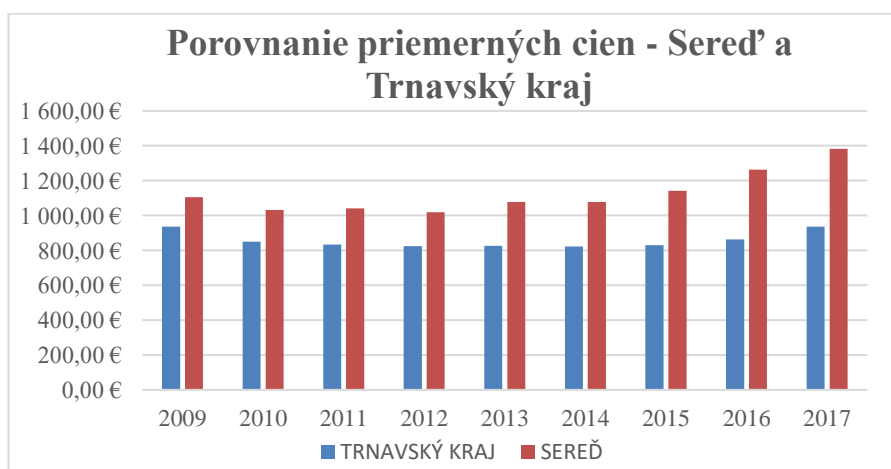
Vďaka tomu, že sa ročne v realitných kanceláriách neuskutoční mnoho predajov 4-izbových bytov, nedá sa jednoznačne určiť, ako sa trh tejto kategórie vyvíjal. Pri nastavovaní ceny si musia byť predávajúci obzvlášť vedomí, koho svojou ponukou chcú osloviť a či na území cieľovej lokácie je o danú kategóriu prislúchaný záujem.

### 8.3.6 Porovnanie vývoja realitného trhu v danej lokalite s Trnavským krajom

Národná banka Slovenskej republiky udáva na ich webových stránkach údaje o vývoji cien nehnuteľností na bývanie v Trnavskom kraji.

Po zlúčení všetkých kategórií do jednej a vytvorení priemerných hodnôt za každý rok, bude porovnávané mesto Sered' s Trnavským krajom, pod ktorý spadajú obidve porovnávané lokality.

Lokalita Sered' bude vyberaná vďaka obširnejším údajom predaných nehnuteľností.



Graf 8.3.6 Priemerné ceny Sered' - Trnavský kraj [33] [vlastný zdroj]

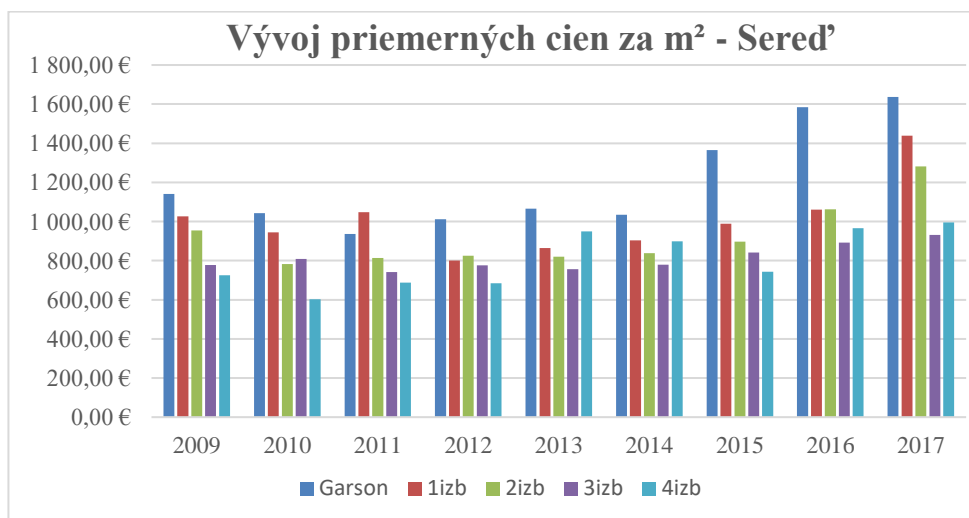
Na grafe je možné vidieť, že vývoje priemerných cien mesta Sered' kopírujú údaje NBS, avšak priemerne každý rok sa ceny v meste Sered' pohybujú vyššie o 150 eur za m<sup>2</sup>.

Dôvodom vyššej ceny za m<sup>2</sup> je porovnávanie subjektívneho vývoja mesta Sered' s Trnavským krajom, do ktorého spadajú obce a mestá, ktoré majú vyššiu nezamestnanosť, sú zaostalejšie, rozlohou menšie, či neporovnateľné v iných kategóriách s mestom Sered'.

Ak chceme analyzovať určitú lokalitu a vývoj nehnuteľností v konkrétnej obci či meste, nedokážeme jednoznačne sledovať vývoj cien štatistického úradu, a laicky nastavovať na základe takýchto získaných informácií trhové ceny nehnuteľností. Musíme bližšie zanalyzovať konkrétnu lokalitu, sledovať či už ekonomické ukazovatele, sociálne, politické, tak súčasne aj geografické, a následne predpovedať všetky menované faktory, ktoré budú do realitného trhu v danej lokalite zasahovať v budúcnosti.



### 8.3.7 Sumarizovanie vývoja realitného trhu v lokalite Sered'



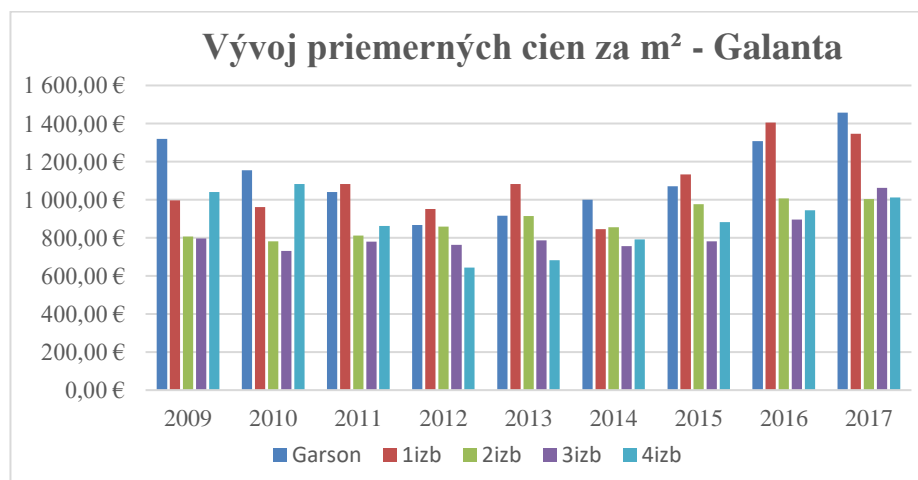
Graf 8.3.7 Vývoj cien – Sered' [vlastný zdroj]

V meste Sered' od roku 2009-2017 bol vývoj cien nehnuteľností nasledovný:

- **najvyššiu priemernú cenu za m²** mali okrem roku 2011 **garsónky**, priemerne 1 200 eur za m², posledné tri roky zapríčinilo výrazné zvýšenie cien vytvorením vyše tisíc nových pracovných miest
- **1-izbové byty boli druhou najdrahšou kategóriou**, ceny sa pohybovali priemerne okolo 1000 eur za m², dôvodom bol opäť vznik cez tisíc nových pracovných miest, pričom ľudia vyhľadávali túto kategóriu z rovnakých dôvodov ako garsónky
- **2-izbové a 3-izbové byty boli vo vývoji najstabilnejšie**, okrem rokov 2009, kedy trh ovplyvnila ekonomická kríza a v roku 2016, 2017, kedy trh v Seredi ovplyvnili veľké developerské projekty s novostavbami
- **4-izbové byty mali** vďaka vyššej výmere **najnižšie ceny za m²**, avšak ceny nehnuteľností sa pohybovali aj nad 100 000 eur, čo sa už rovná trhovej cene 4-izbových domov v Seredi



### 8.3.8 Sumarizovanie vývoja realitného trhu v lokalite Galanta



Graf 8.3.8 Vývoj cien - Galanta [vlastný zdroj]

V meste Galanta bol od roku 2009-2017 bol vývoj cien nehnuteľností nasledovný:

- **najvyššiu cenu za m² je možné evidovať** v rokoch 2011, 2012, 2013, 2015 a 2016 **u jednoizbových bytov**, priemerná cena sa pohybovala okolo 1000 eur za m², a v roku 2016 sa vyšplhala až na rekordné ceny 1 400 eur za m²
- **garsónky boli najdrahšou kategóriou** štyri roky, a to v rokoch 2009, 2010, 2014 a 2017. Cena sa vyšplhala od 1000 eur za m² až cez 1 400 eur za m² a to v roku 2017
- **2-izbové a 3-izbové byty boli vo vývoji opäť najstabilnejšie** podobne ako v meste Sereď, a to aj kvôli najväčšiemu objemu informácií o predajoch práve v týchto kategóriách. Ceny je možné sledovať stúpať najvýraznejšie od roku 2014 po rok 2017, pohybovali sa priemerne v rozmedzí od 800-1000 eur za m², až v poslednom sledovanom roku kategória 3-izbových bytov mierne prevýšila výšku priemernej ceny 1000 eur za m²
- **4-izbové byty v čase ekonomickej krízy**, v rokoch 2009 a 2010 výrazne figurujú **na pozícii druhej najdrahšej kategórie**, prevyšovali cenu cez 1000 eur za m². Ceny 4-izbových bytov následne klesali, v roku 2012 dosiahli priemerné minimá, ceny sa pohybovali okolo 600 eur na m². Od tohto roku ceny bytov opäť konštantne stúpali a v rokoch 2017 dosiahli priemerné ceny približne ako v roku 2009 v čase ekonomickej krízy

## 8.4 Prognóza vývoja cien nehnuteľností v roku 2018

Vďaka vývoju cien, ktorý bol získaný spracovaním štatistík predajov v dvoch analyzovaných lokalitách sa zistilo, že sa nielenže v roku 2017 ceny rapídne vyšvihli na rekordné maximá, no dokonca sa vyrovnávali výškam cien, aké boli evidované v rokoch 2009. Prognóza na rok 2018 bude ovplyvnená tým, že údaje počas jedného zo štyroch kvartálov už možné získať je. Spomínané údaje za prvý kvartál budú získané zo Štatistického úradu, avšak s údajmi získanými z realitnej kancelárie za rok 2018 už pracované nebude. Ďalej bude nahliadnuté na údaje NBS, ktorá ponúka prognózy vývoja ekonomických faktorov, tie budú doplnené si ostatnými faktormi ovplyvňujúcimi vývoj cien a bude stanovený možný vývoj cien nehnuteľností.

V predchádzajúcej časti boli opisované všetky faktory ovplyvňujúce ceny nehnuteľností. Či už pre človeka, ktorý sa rozhoduje investovať do nehnuteľnosti za účelom zisku, alebo človeka, ktorý sa rozhoduje kúpiť si nehnuteľnosť za účelom vlastného bývania je prognóza dôležitá a nevyhnutná.

Ľudí, ktorí hľadajú bezpečnú investíciu, budú úrokové sadzby okolo nuly ďalej tlačiť do pozície realitných investorov. Výnos z kúpenej nehnuteľnosti im v podobe prenájmu prinesie viac, ako úrok v banke. Kvôli súčasným cenám budú ale kúpu viac zvažovať tí, ktorí chcú investovať dlhodobo. [34]

Kvôli výhodným pretrvávajúcim úrokovým sadzbám, nízkej nezamestnanosti a vyššej minimálnej mzde ako v roku 2017 sa predpokladá, že sa dopyt nezníži v dôsledku nevôli nehnuteľnosť kúpiť. Práve naopak. Dopyt zostáva vysoký, čo sa odzrkadľuje na okamžitom predaji nehnuteľností, ktoré si kupujúci vedia finančne dovoliť.

Nezamestnanosť zostáva v Trnavskom kraji nízka a to 2,62 %, čo je ďalší pozitívny faktor pre vývoj cien nehnuteľností smerom nahor.[35]

Minimálna mzda sa zvýšila na 480 eur, čo je o 45 eur viac ako v roku 2017.[20]

Priemerná výška úrokovej sadzby je za počiatočný kvartál v priemere 2,44 %.[36]

Jeden z ekonomických faktorov, ktorý môže mať negatívny vplyv na vývoj cien sú nariadenia NBS na hypotéky pre mladých.

Na ceny nehnuteľností nebudú mať zmenené podmienky veľký vplyv. Brzdiť dopyt po nehnuteľnostiach budú skôr reštrikčné opatrenia NBS, týkajúce sa mladých. Pri hypotékach pre mladých bonifikáciu úrokovej sadzby nahradí daňový bonus. Dramatický dopad na rozpočet mladých to mať nebude. Výška daňového bonusu má byť 50 % zo zaplatených úrokov na hypotéke. Daňový bonus za zaplatené úroky môže dosiahnuť maximálne 400 eur za zdaňovacie obdobie. [34]

Ostatné faktory ovplyvňujúce vývoj cien:

- **geografické faktory** zostávajú nemenné, medzi mladými ľuďmi naďalej pretrváva vôľa sťahovať sa do centier miest, kde budú ceny bytov opäť najvyššie v porovnaní s okolím
- **politické faktory** pre rok 2018, ktoré zahŕňajú hlavne zákony a nariadenia a odzrkadľujú politickú situáciu, zostávajú bez výrazných zmien, ktoré by mali rázne ovplyvniť realitný trh. Parlamentné voľby neprebiehajú a prezidentské voľby sú ohlásené až na rok 2019
- **sociálne a demografické faktory**, ktoré zahŕňajú pôrodnosť, úmrtnosť, zostávajú taktiež bez výrazných zmien ovplyvňujúcich realitný trh. Avšak čo je možné sledovať na konci roku 2017 je pozastavenie sťahujúcich sa ľudí za prácou do zahraničia, čo môže mať pozitívny vplyv na slovenskú ekonomiku, na vývoj cien nehnuteľností smerom nahor či počet žiadostí o úver na bývanie
- pre mesto Sered' bude mať výrazný vplyv na vývoj cien v roku 2018 **navýšenie počtu pracovných miest** vďaka príchodu spoločnosti Amazon do mesta
- ďalej pre mesto Sered' a vývoj cien v meste bude mať vplyv aj **výstavba Meander**, ktorá prinesie na miestny trh stovky nových ponúk novostavieb, ktorých ceny budú určovať miestne maximá
- **do mesta Galanta neohlásila príchod žiadna väčšia firma**, no predpokladá sa, že vďaka ľahkej a priamej dostupnosti do Serede sa budú miestne ceny pohybovať smerom nahor aj v tomto meste

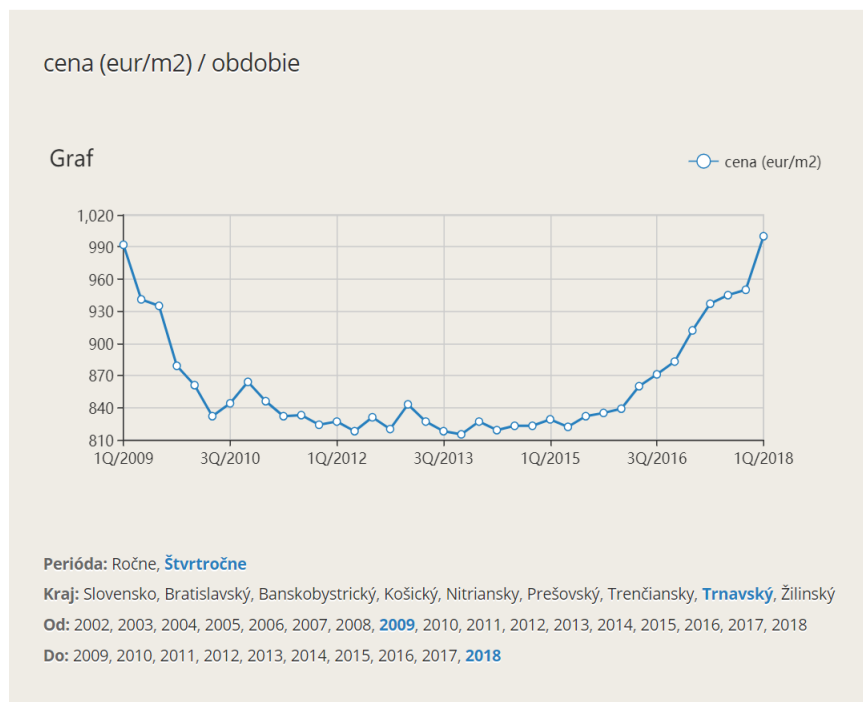
Tab. 8.4.1 Predikcia ekonomických faktorov [37]

	2016	2017		2018		2019	
	Skutočnosť	P3Q-2017	P2Q-2017	P3Q-2017	P2Q-2017	P3Q-2017	P2Q-2017
HDP s. c.	3,3	↑ 3,3	3,2	4,2	4,2	4,6	4,6
HICP (priemer roka)	-0,5	↑ 1,3	1,2	↑ 2,0	1,9	2,0	2,0
Nominálne mzdy	3,3	4,4	4,4	↑ 4,9	4,8	↑ 5,0	4,9
Reálne mzdy	3,8	3,2	3,2	↑ 2,9	2,8	↑ 2,8	2,7
Zamestnanosť ESA 2010	2,4	↑ 2,1	1,9	↑ 1,5	1,4	1,1	1,1
Nezamestnanosť	9,6	8,4	8,4	7,7	7,7	7,1	7,1



Graf 8.4.1 Počet Slovákov pracujúcich v zahraničí [37]

Od roku 2016 je v grafe viditeľný pokles počtu Slovákov pracujúcich v zahraničí až po rok 2018, čo mohlo mať vplyv aj na zníženie nezamestnanosti na Slovensku v tomto roku. Klesajúci trend odchádzania za prácou do zahraničia predpokladajú analytici aj na rok 2018, čo môže mať pozitívny vplyv na slovenskú ekonomiku.



**Graf 8.4.2 Vývoj cien v Trnavskom kraji za prvý kvartál roku 2018 [38]**

Graf o vývoji cien v Trnavskom kraji v prvom kvartáli roku 2018 vypadá presne tak, ako sa predpokladalo a to nárastom oproti poslednému kvartálu roku 2017. Vývoj cien na ďalšie 3 kvartáli môžu ovplyvniť všetky faktory, ktoré boli uvedené vyššie.

#### **Zhrnutie údajov pre prognózu vývoja cien nehnuteľností na rok 2018:**

- a) nízke úrokové sadzby
- b) vyššia minimálna mzda
- c) nižšia nezamestnanosť, pricestovanie Slovákov zahranične pracujúcich na Slovensko
- d) zvýšenie cien v prvom kvartály
- e) sťažené podmienky hypoték pre mladých
- f) Sereď lukratívnou a lákavou lokalitou pre investíciu vďaka novým pracovným príležitostiam – ku koncu roka pomalý, ale stúpavý vývoj cien

## 9 ZÁVER

Hlavným cieľom tejto bakalárskej práce bolo analyzovať ako sa vyvíjal realitný trh s bytmi v rozmedzí rokov 2009-2017 v dvoch rozdielnych mestách, v Seredi a v Galante, ktoré majú svoje spoločné i odlišné vlastnosti a odhadnúť na základe faktorov ovplyvňujúcich realitný trh následnú prognózu realitného trhu na rok 2018 v dvoch konkrétnych sledovaných mestách.

Bakalárska práca je rozdelená na dve hlavné časti. Teoretickú a praktickú.

V teoretickej časti sú rozobrané základné pojmy, ktoré sú najčastejšie využívané pri práci s nehnuteľnosťami. Následne je vysvetlená základná legislatíva spojená s realitným trhom, vymenované faktory, ktoré ovplyvňujú vývoj cien nehnuteľností, charakteristika trhovej ceny a samotného realitného trhu.

V praktickej časti sú na úvod charakterizované dve analyzované mestá Sereď a Galanta. Po charakteristike sú analyzované vývoje cien kategórií garsónok, 1-izbových, 2-izbových, 3-izbových a 4-izbových bytov v oboch skúmaných lokalitách a následne porovnávané.

Z analýzy vyplýva, že kategória garsónok bola najdrahšou kategóriou pri prepočítaní priemerných cien za m<sup>2</sup>. Je to zároveň kategória, v ktorej byty majú najmenšie rozlohy. V meste Sereď sa ceny garsónok výrazne líšili v posledných sledovaných rokoch od mesta Galanta, čo bolo spôsobené faktom, že do mesta prišli dve veľké spoločnosti, Lidl a Amazon, vytvorili v meste logistické centrá a tisíce pracovných miest.

1-izbové byty boli druhou najdrahšou sledovanou kategóriou cien bytov za m<sup>2</sup>. O 1-izbové byty má záujem podobná skupina ľudí ako o garsónky, preto aj vývoje cien boli veľmi podobné. V rokoch 2009, 2010, 2011 ceny v oboch mestách ovplyvnila ekonomická kríza, nasledujúce roky sa ceny na trhu ustálili a v roku 2017 ceny opäť výraznejšie stúpali v meste Sereď vzhľadom na príchod dvoch veľkých spoločností.

Vývoj trhových cien 2-izbových a 3-izbových bytov bol veľmi zaujímavý. Mohol by sa považovať aj za najstálejší a najmenej náchylný na ekonomické, politické, sociálne a geografické faktory, ktoré ovplyvňujú vývoj trhových cien. V oboch mestách je o tieto kategórie najväčší záujem, prebehol najväčší počet predajov a aj napriek stúpajúcim cenám v oboch mestách sa priemerné ceny v priebehu 9 rokov nelíšili tak výrazne ako v porovnaní s ostatnými sledovanými kategóriami.

Predajov 4-izbových bytov prebehlo za sledovaných 9 rokov v porovnaní s kategóriou 2-izbových a 3-izbových bytov o viac ako polovicu menej. Bolo to spôsobené tým, že rozlohou najväčšie byty sú zároveň aj najdrahšie a pre investorov predstavujú niekedy

až príliš vysokú investíciu. Prvé dva sledované roky, v roku 2009, 2010 Galanta prevyšovala výrazne cenami Sered', čo sa vyrovnalo ku koncu sledovaného obdobia v roku 2016 a 2017, kedy Sered' pokladáme ako lukratívne miesto pre investorov vzhľadom na nízku nezamestnanosť, nové pracovné príležitosti a vysokú priemernú mzdu.

Porovnaním vývoja cien bytov v Seredi s vývojom cien na bývanie v Trnavskom kraji bolo zistené, že vývoj priemerných cien mesta Sered' kopíroval priemerné ceny kraja, avšak priemerne každý rok sa ceny v meste Sered' pohybovali vyššie o 150 eur za m<sup>2</sup>.

Prognóza realitného trhu na základe faktorov ovplyvňujúcich trhovú cenu nehnuteľností je taká, že trhovú cenu budú mierne stúpať, viac v meste Sered' vzhľadom na nové pracovné príležitosti, ale na realitnom trhu by nemalo prísť k žiadnym extrémnym zmenám.

## 10 ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV

- [1] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Rádce majitele nemovitostí: podle stavu k 1.1.2006*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2006. ISBN 80-7201-572-9.
- [2] *Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku*. Federálne zhromaždenie ČSSR, 1976.
- [3] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí 2. část*. Brno: FINAL TISK Olomoučany, 1994. ISBN 80-85867-36-2.
- [4] Pozemok získa na cene, ak sa zmení na stavebný. *Www.sme.sk* [online]. Bratislava: MILICA PÁLFYOVÁ, 2006 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <https://www.sme.sk/c/2846166/pozemok-ziska-na-cene-ak-sa-zmeni-na-stavebny.html#ixzz4wvWbREOf>
- [5] *Zákon č. 162/1995 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)*. Bratislava: Národná rada Slovenskej republiky, 1995.
- [6] Čo je to územný plán. *UzemnePlany.sk* [online]. Bratislava: Nitriansky samosprávny kraj, 2006 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <http://www.uzemneplany.sk/co-je-to-uzemny-plan>
- [7] List vlastníctva. *KatasterNehnutelnosti.sk* [online]. Bratislava: KatasterNehnutelnosti.sk, 2008 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <http://katasternehnutelnosti.sk/99-list-vlastnictva/>
- [8] CÁR, Mikuláš. *REALITNÝ TRH V SÚVISLOSTIACH*. Bratislava: Slovenská technická univerzita v Bratislave, 2014. ISBN 978-80-227-4266-5.
- [9] 9 z 10 slovenských domácností býva vo vlastnej nehnuteľnosti. *Poštová banka* [online]. Bratislava: Poštová banka, 2015 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <https://www.postovabanka.sk/novinky/analyzy-trhu/zaujalo-nas/9-z-10-slovenskych-domacnosti-byva-vo-vlastnej-nehnutelnosti-v-nemecku-je-to-len-polovica/>
- [10] Dispozice bytu (rozdíl mezi 1+1 a 1+kk a jiné). *NÁJEMNÍ RÁDCE* [online]. Praha: UlovDomocv.cz, 2014 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <http://radce.ulovdomov.cz/dispozice-bytu-rozdil-mezi-11-a-1kk-a-jine/>



- [11] AKO URČIŤ CENU. *POLIS realitná kalendária* [online]. Bratislava: POLIS GROUP, 2018 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <https://www.polisreality.sk/ako-urcit-cenu>
- [12] SIEŤ PREDAJNÍ WHOLE FOODS NÁM DÁVA LEKCIU Z EKONOMIKY. *POLIS realitná kalendária* [online]. Bratislava: Bloomberg, Reuters, 2017 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <http://wem.sk/siet-predajni-whole-foods-nam-dava-lekciu-z-ekonomiky/>
- [13] The 8 Biggest Factors that Affect Real Estate Prices. *POINTers* [online]. California: Eoin Matthews, 2016 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <https://resources.point.com/8-biggest-factors-affect-real-estate-prices/>
- [14] Teoretické východiská cenotvorby a cenových stratégií. *Euroekonom.sk*. Bratislava: EuroEkonom.sk, 2017 . Dostupné z: <https://www.euroekonom.sk/download2/diplomovka-teoria-obchod/Teoria-Diplomova-praca-Cena-a-predaj.pdf>
- [15] KVASNIČKA, Pavel. *MAKROEKONOMIE*. Jihlava: VYSOKÁ ŠKOLA POLYTECHNICKÁ JIHLAVA, 2008. ISBN 978-80-87035-15-3.
- [16] Ekonomika Slovenska 2017 – prognóza. *EuroEkonom.sk* [online]. Bratislava: EuroEkonom.sk, 2015 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <https://www.euroekonom.sk/ekonomika/ekonomika-sr/ekonomika-slovenska-2017/>
- [17] Úroková sadzba (úroková miera). *TotalMoney.sk* [online]. Bratislava: EuroEkonom.sk, 2018 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <https://totalmoney.sk/slovník/U/urokova-sadzba-urokova-miera%20/>
- [18] Co to je inflace. *ČNB* [online]. Praha: Česká národní banka, 2018 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/faq/co\\_to\\_je\\_inflace.html](https://www.cnb.cz/cs/faq/co_to_je_inflace.html)
- [19] Čo je inflácia a prečo peniaze strácajú na hodnote. *FINANZA* [online]. Bratislava: FINANZA, 2013 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <http://finanza.sk/co-je-to-inflacia-a-preco-peniaze-stracaju-na-hodnote/>
- [20] Priemerná mzda. *Minimalnamzda.sk* [online]. Bratislava: minimalnamzda.sk, 2018 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <https://www.minimalnamzda.sk/priemerna-mzda.php> zjisti/

- [21] Monthly minimum wages - bi-annual data. *Eurostat* [online]. Frankfurt: eurostat.eu, 2018 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: [http://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-datasets/-/EARN\\_MW\\_CUR](http://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-datasets/-/EARN_MW_CUR)
- [22] Unemployment by sex and age - monthly average. *Eurostat* [online]. Frankfurt: eurostat.eu, 2018 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: [http://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-datasets/-/UNE\\_RT\\_M](http://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-datasets/-/UNE_RT_M)
- [23] Ako analyzovať dopyt a ponuku nehnuteľností. *SMEblog* [online]. Bratislava: eurostat.eu, 2013 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <https://martincapo.blog.sme.sk/c/338719/Ako-analyzovat-dopyt-a-ponuku-nehnutelnosti.html>
- [24] Sered'. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2018 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <https://sk.wikipedia.org/wiki/Sered'>
- [25] Galanta. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2018 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <https://sk.wikipedia.org/wiki/Galanta>
- [26] Google maps. *Google.sk* [online]. Slovensko: google, 2018 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <https://www.google.sk/maps>
- [27] PROGRAM ROZVOJA BÝVANIA V MESTE SEREĎ NA ROKY 2014 – 2018. *Sered'.sk*. Sered': Sered', 2013. Dostupné z: [http://www.sered.sk/data/2\\_samosprava/strategicke\\_dokumenty/2013/prb20142018.pdf](http://www.sered.sk/data/2_samosprava/strategicke_dokumenty/2013/prb20142018.pdf)
- [28] Amazon otvoril centrum v Seredi. *TREND.sk* [online]. Bratislava: SITA, 2013 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <https://www.etrend.sk/firmy/amazon-otvoril-centrum-v-seredi-zamestnal-uz-tisic-ludi-a-planuje-dalsi-rast.html>
- [29] V PZSJ OTVORILI LOGISTICKÉ CENTRUM LIDL S PRVÝM CERTIFIKÁTOM BREEAM NAJVVYŠŠIEHO STUPŇA NA SLOVENSKU. *PZSJ.sk* [online]. Sered': PZSJ.sk, 2016 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <http://www.pzsj.sk/sk/v-pzsj-otvorili-logisticke-centrum-lidl-s-prvym-certifikatom-breeam-najvyssieho-stupna-na-slovensku>
- [30] LOGISTICKÉ CENTRUM NAJVÄČŠIEHO INTERNETOVÉHO PREDAJCU JE UŽ SPUSTENÉ V PRIEMYSELNEJ ZÓNE SEREĎ - JUH. *PZSJ.sk* [online]. Sered':

- PZSJ.sk, 2016 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <http://www.pzsj.sk/sk/logisticke-centrum-najvacsieho-internetoveho-predajcu-je-uz-spustene-v-priemyselnej-zone-sered-juh>
- [31] V Seredi sa chystá sídlisko Meander s 317 bytmi. *Reality.trend.sk* [online]. Bratislava: Ivana Križanová, 2007 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <https://reality.etrend.sk/byvanie/v-seredi-sa-chysta-sidlisko-meander-s-317-bytmi.html>
- [32] Bytové domy Meander, Sered'. *Texogroup* [online]. Banská Bystrica: texogroup.sk, 2017 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: [http://www.texogroup.sk/dt\\_gallery/bytove-dom-y-meander-sered/](http://www.texogroup.sk/dt_gallery/bytove-dom-y-meander-sered/)
- [33] Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov. *Národná banka Slovenska* [online]. Bratislava: nbs.sk, 2018 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov>
- [34] Čo čaká realitný trh v novom roku 2018. *Národná banka Slovenska* [online]. Bratislava: Realitná únia Slovenskej republiky, 2018 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <https://www.realitnaunia.sk/ceny-nehnutelnosti-v-roku-2018>
- [35] Prehľad nezamestnanosti v okresoch SR – január 2018. *INDEX NOSLUŠ PERSONÁLNA AGENTÚRA* [online]. Bratislava: indexnoslus.sk, 2018 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <http://www.indexnoslus.sk/prehľad-nezamestnanosti-v-okresoch-sr-január-2018/>
- [36] Priemerné úrokové miery z úverov obchodných bánk. *NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA* [online]. Bratislava: nbs.sk, 2018 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-trhy/urokove-sadzby/priemerne-urokove-miery-z-uverov-obchodnych-bank>
- [37] Aktuálny a očakávaný vývoj SR. *NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA* [online]. Bratislava: nbs.sk, 2017 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: [https://www.nbs.sk/\\_img/Documents/\\_Rozhovory/2017/Prezentacia\\_vcgToth\\_Aktualny\\_a\\_ocakavany\\_vyvoj\\_SR.pdf](https://www.nbs.sk/_img/Documents/_Rozhovory/2017/Prezentacia_vcgToth_Aktualny_a_ocakavany_vyvoj_SR.pdf)
- [38] Ceny bytov a domov. *Reality.trend.sk* [online]. Bratislava: etrend.sk, 2013 [cit. 2018-05-23]. Dostupné z: <https://reality.etrend.sk/reality-grafy/ceny-bytov-a-domov-na-slovensku.html>

## **11 ZOZNAM SKRATIEK**

ECB – Európska centrálna banka

Hypotéka – hypotekárny úver

LV – list vlastníctva

NARKS - Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska

NBS- Národná banka Slovenska

ŠÚ – Štatistický úrad Slovenska

## **12 ZOZNAM TABULIEK**

Tab. 8.4.1 Predikcia ekonomických faktorov [37].....	52
--	----

## 13 ZOZNAM GRAFOV A OBRÁZKOV

### Grafy

Graf 5.1.1 Vývoj HDP [16].....	23
Graf 5.1.2 Vývoj inflácie [16].....	25
Graf 5.1.3 Vývoj minimálnej mzdy [21].....	25
Graf 5.1.4 Vývoj miery nezamestnanosti [22] .....	26
Graf 8.3.1 Garsónky [vlastný zdroj] .....	39
Graf 8.3.2 1-izbové [vlastný zdroj] .....	42
Graf 8.3.3 2-izbové byty [vlastný zdroj] .....	43
Graf 8.3.4 3-izbové byty [vlastný zdroj] .....	45
Graf 8.3.5 4-izbové byty [vlastný zdroj] .....	46
Graf 8.3.6 Priemerné ceny Sered' - Trnavský kraj [33] [vlastný zdroj] .....	47
Graf 8.3.7 Vývoj cien – Sered' [vlastný zdroj].....	48
Graf 8.3.8 Vývoj cien - Galanta [vlastný zdroj].....	49
Graf 8.4.1 Počet Slovákov pracujúcich v zahraničí [37] .....	52
Graf 8.4.2 Vývoj cien v Trnavskom kraji za prvý kvartál roku 2018 [38] .....	53

### Obrázky

Obr. 4.1.1 Vývoj cien vzhľadom na ponuku a dopyt [12].....	19
Obr. 4.1.2 Trhová hodnota [11] .....	20
Obr. 4.1.1 Subjektívne faktory ovplyvňujúce reality [13] .....	22
Obr. 6.4.1 Segmentácia realitného trhu [8] .....	30
Obr. 8.1.1 Mesto Sered' - satelitný pohľad [26] .....	37
Obr. 8.2.1 Mesto Galanta - satelitný pohľad [26] .....	38
Obr. 8.3.1 Výstavba Lidl [28] .....	40
Obr. 8.3.2 Výstavba Amazon [30] .....	41
Obr. 8.3.3 Výstavba Meander [32].....	44
Obr. 8.3.4 Výstavba Meander a stávajúce výstavby Meander [32] .....	44

## **14 ZOZNAM PRÍLOH**

**Príloha 1 – Vývoj trhových cien Sered'**

**Príloha 2 – Vývoj trhových cien Galanta**